

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2023
AVVISO DI VENDITA

con modalità telematica asincrona

L'Avv. Giuseppe Piovera, con studio in Casale Monferrato Via Roma n. 54, delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita in sostituzione di altro professionista, giusta provvedimento 17/11/2025 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott.ssa Annalisa Fanini, letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli in data 19/12/2023; visti i provvedimenti del G.E. 10/2/2026, 25/4/2026 e 18/8/2026; rilevato che occorre stabilire il sesto esperimento di vendita;

AVVISA

che il giorno **13 novembre 2026** alle ore 12,00 presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL) Via Roma n. 54, si procederà all'esperimento di **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del seguente compendio immobiliare, descritto nella relazione di stima datata 04/10/2023 del nominato Esperto Stimatore geom. ZATTI ANDREA, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, con formazione di lotti nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNO (COMPOSTO DA N. 2 BENI)

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Moncestino (AL) - VIA FUCINA 9, piano 1.

BENE N. 1 Fabbricato civile ubicato in Moncestino (AL), Via Fucina 9, piano T-1

FG.8 MAPPALE 107 SUB.1. Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. In mappa risulta ancora un basso fabbricato posto sul cortile pertinenziale con funzioni accessorie all'abitazione ma ormai demolito.

Si arriva all'edificio dalla strada Provinciale 1 direzione Crescentino e si svolta a sinistra per Moncestino percorrendo la strada Provinciale 2 seguendo l'indicazioni per il Municipio. L'edificio si trova a poche decine di metri dal Municipio comunale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

BENE N° 2 Magazzino ubicato in Moncestino (AL), via Fucina 9, piano 1,

FG.8 MAPPALE 107 SUB.2. Trattasi di due locali catastalmente destinati a locali di deposito, posti al primo piano dell'edificio principale di vecchia costruzione ad uso abitazione e liberi da un lato. Un locale risulta collegato direttamente, da scala interna, alla sala pranzo dell'abitazione (sub.1) posto piano terreno e si presenta con caratteristiche prevalentemente abitative, mentre all'altro locale vi si accede attualmente tramite eventuale scala a pioli dal locale di sgombero dell'abitazione (sub.1) posto sempre al piano terreno.

Entrambi i locali hanno la stessa struttura portante in muratura dell'abitazione e tetto in legno a due falde inclinate con copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta ad iva.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 107 del Fg.8 di Moncestino sono: a nord in ragione dei mappali 104-8, a est in ragione dei mappali 108-162, a ovest in ragione dei mappali 104-103, a sud in ragione del mappale 109;

BENE N° 2 - I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 107 del Fg.8 di Moncestino sono: a nord in ragione dei mappali 104-8, a est in ragione dei mappali 108-162, a ovest in ragione dei mappali 104-103, a sud in ragione del mappale 109;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - Al catasto Fabbricati: - Fg. 8, Part. 107, Sub. 1, Categoria A4, consistenza 3,5, superficie catastale 105 mq, rendita euro 92,19, piano T-1;

Al catasto terreni: - Fg. 8, Part. 107, ente urbano, superficie 000210 mq.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Il CTU ha riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. E' emerso:

Al Catasto Terreni - Fg.8 particella 107: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si è riscontrato la presenza in mappa wegis di un basso fabbricato a confine con i mappali 108-162-109, staccato dal corpo di fabbrica principale, ma non rilevato in loco in quanto demolito. Tale difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di Tipo mappale in deroga alla circolare ministeriale n.2/88 per demolizione di fabbricato.

Al Catasto Fabbricati - Fg.8 particella 107 sub.1: L'attuale situazione catastale risulta non regolare. Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione al catasto fabbricati di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali

BENE N° 2 - Al catasto Fabbricati: - Fg. 8, Part. 107, Sub. 2, Categoria C2, consistenza 49, superficie catastale 86 mq, rendita euro 50,61, piano 1;

Al catasto terreni: - Fg. 8, Part. 107, ente urbano, superficie 000210 mq.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Il CTU ha riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. E' emerso:

Al Catasto Terreni - Fg.8 particella 107: L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si è riscontrato la presenza in mappa wegis di un basso fabbricato a confine con i mappali 108-162-109, staccato dal corpo di fabbrica principale, ma non rilevato in loco in quanto demolito. Tale difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di Tipo mappale in deroga alla circolare ministeriale n.2/88 per demolizione di fabbricato.

Al Catasto Fabbricati - Fg.8 particella 107 sub.2: La situazione catastale risulta regolare.

PRECISAZIONI

Dalla relazione dell'Esperto stimatore Geom. Andrea Zatti emerge:

BENE N° 1 - Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che l'abitazione non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita. Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00. Si riscontrano irregolarità urbanistiche. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.3.000,00. Si riscontrano irregolarità catastali. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.1.300,00.

BENE N° 2 - Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato, è emerso che i locali di deposito non sono forniti dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è una destinazione esclusa dall'obbligo di redazione dell'APE.

PATTI – STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono

BENE N° 2 - L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - Trattasi di unità immobiliare indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali al piano terreno presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali. In particolare, nella stanza del primo piano, in alcuni punti, le infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto di copertura hanno causato un grave ammaloramento della struttura in legno dello stesso, provocandone un suo parziale crollo che ha interessato anche il soffitto sottostante che ha ceduto a sua volta. Gli impianti tecnologici sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso/cucina, sala pranzo, disimpegno, bagno, cantina, locale di sgombero e cortile comune con il sub.2. Al piano primo una camera e balcone.

BENE N° 2 - Trattasi di unità immobiliare posta al primo piano ad uso locale di deposito libera da un lato. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Gli impianti tecnologici visionati sono risultati non funzionanti. L'unità immobiliare è così composta: Al piano primo due locali di deposito e balcone.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - il cortile pertinenziale antistante il fabbricato, identificato con il sub.3, è un bene comune non censibile ai sub.1 e 2;

BENE N° 2 - il cortile pertinenziale antistante il fabbricato, identificato con il sub.3, è un bene comune non censibile ai sub.1 e 2;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

BENE N° 2 - Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (BENE N. 1 - BENE N. 2)

Iscrizioni

• **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA**

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015

Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155

Quota: 1/1 Importo: € 160.000,00

Data: 09/04/2014 N° repertorio: 938

• **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA**

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016

Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340

Quota: 1/1 Importo: € 508.762,91

Data: 04/05/2016 N° repertorio: 434

• **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018

Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352

Quota: 1/1 Importo: € 2.062.613,56

Data: 12/07/2018 N° repertorio: 6297

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020

Reg. gen. 335 - Reg. part. 278 Quota: 1/1

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023

Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388 Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino risulta la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.456 del 04.07.1992 riguardante risanamento e ristrutturazione del fabbricato;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.550 del 19.02.1994 riguardante opere di variante in corso d'opera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino e parti integranti della CONCESSIONE EDILIZIA N.550 del 19.02.1994, risultano difformità edilizie. Occorre presentare pratica in Sanatoria presso il SUE di Moncestino.

BENE N° 2 L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino risulta la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.456 del 04.07.1992 riguardante risanamento e ristrutturazione del fabbricato;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.550 del 19.02.1994 riguardante opere di variante in corso d'opera di cui alla precedente C.E. 456/92 inerente la diversa distribuzione spazi interni e modifiche aperture e prospetto sud.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino e parti integranti della CONCESSIONE EDILIZIA N.550 del 19.02.1994, non risultano difformità edilizie ovvero esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati agli atti autorizzativi

*

LOTTO DUE (COMPOSTO DA N. 2 BENI)

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL) - VIA ROMA 1, piano T-1-2-3

BENE N° 3 FABBRICATO CIVILE - MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1, Piano T-1-2-3

FG.8 MAPPALE 109 SUB.3. Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.4 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

BENE N° 4 FABBRICATO CIVILE - MONCESTINO (AL) - VIA ROMA 1 Piano T- 1-2-3

ABITAZIONE FG.8 MAPPALE 109 SUB.4. Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.3 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica conven-

zionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 109 del Fg.8 di Moncestino sono: a nord in ragione dei mappali 105-104-103-107-162-160-9, a est in ragione dei mappali 11, a ovest e a sud in ragione della via pubblica.

BENE N° 4 - I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 109 del Fg.8 di Moncestino sono: a nord in ragione dei mappali 105-104-103-107-162-160-9, a est in ragione dei mappali 11, a ovest e a sud in ragione della via pubblica.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - Al catasto Fabbricati: - Fg. 8, Part. 109, Sub. 3, Categoria A2, consistenza 10,50, superficie catastale 249 mq, rendita euro 569,39, piano T 1-2-3;

Al catasto terreni: - Fg. 8, Part. 109, ente urbano, superficie 000470 mq.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Il CTU ha riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. E' emerso:

Al Catasto Terreni - Fg.8 particella 109: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta regolare.

Al Catasto Fabbricati - Fg.8 particella 109 sub.3: L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 07.01.1997 e lo stato dei luoghi per esatta rappresentazione grafica e modifica aperture esterne. Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione al catasto fabbricati di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, - Servizi Catastali

BENE N° 4 - Al catasto Fabbricati: - Fg. 8, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2, consistenza 11, superficie catastale 276 mq, rendita euro 569,51, piano T 1-2-3;

Al catasto terreni: - Fg. 8, Part. 109, ente urbano, superficie 000470 mq.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Il CTU ha riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. E' emerso:

Al Catasto Terreni - Fg.8 particella 109: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta regolare.

Al Catasto Fabbricati - Fg.8 particella 109 sub.4: L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 07.01.1997 e lo stato dei luoghi per esatta rappresentazione grafica e/o diversa distribuzione spazi interni. Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione al catasto fabbricati di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali.

PRECISAZIONI

Dalla relazione dell'Esperto stimatore Geom. Andrea Zatti emerge:

BENE N° 3 - Il fabbricato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita. Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo

sivo di €.350,00. Si riscontrano irregolarità urbanistiche. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.3.000,00 a cui si dovrà aggiungere un costo di rilievo e stesura delle piante e dei prospetti (circa €. 1.500); Si riscontrano irregolarità catastali. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.500,00.

BENE N° 4 il fabbricato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita. Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00. Si riscontrano irregolarità urbanistiche. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU ha già quantificato il costo nel bene 3. Si riscontrano irregolarità catastali. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.500,00.

PATTI – STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono

BENE N° 4 - L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - Trattasi di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.4 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali presentano diffusi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali. Si evidenzia nella stanza al piano terra, il totale crollo della volta nella camera adiacente il vano scala. Gli impianti tecnologici sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso su vano scala, antibagno, bagno, due camere e due locali cantina; al piano primo da due camere, bagno, corridoio, cucinino e giardino comune; al piano secondo da due camere, corridoio, ripostiglio e bagno; al piano terzo ampio locale di sgombero/sottotetto.

BENE N° 4 - Trattasi di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa. Risulta libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente cortile pertinenziale comune con il sub.3 stessa particella. Tale cortile non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali presentano diffusi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali. Gli impianti tecnologici sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso una camera e tre locali cantina; al piano primo da due camere, corridoio, porticato e terrazzo; al piano secondo da quattro camere, corridoio, ripostiglio, disimpegno e bagno; al piano terzo da due locali di sgombero/sottotetto.

PARTI COMUNI

In base alla relazione peritale:

BENE N° 3 - il cortile pertinenziale è un bene comune tra i sub.3 e 4;

BENE N° 4 - il cortile pertinenziale è un bene comune tra i sub.3 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

BENE N° 4 - l'immobile gode del diritto di passaggio sulla confinante proprietà per raggiungere il passaggio già esistente lungo il fronte del F.8 n.108.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (BENE N. 3 - BENE N. 4)

Iscrizioni

• **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA**

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 10/04/2015

Reg. gen. 1479 - Reg. part. 155

Quota: 1/1 Importo: € 160.000,00

Data: 09/04/2014 N° repertorio: 938

• **IPOTECA GIUDIZIALE DEL TRIBUNALE DI BIELLA**

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 09/06/2016

Reg. gen. 2659 - Reg. part. 340

Quota: 1/1 Importo: € 508.762,91

Data: 04/05/2016 N° repertorio: 434

• **IPOTECA LEGALE** derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 16/07/2018

Reg. gen. 3535 - Reg. part. 352

Quota: 1/1 Importo: € 2.062.613,56

Data: 12/07/2018 N° repertorio: 6297

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/01/2020

Reg. gen. 335 - Reg. part. 278 Quota: 1/1

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 26/05/2023

Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2388 Quota: 1/1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncestino, non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile foglio 8 mappale 109.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attuale situazione urbanistica risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Occorre presentare pratica in Sanatoria presso il SUE di Moncestino

BENE N° 4 - L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Non risulta depositata alcuna pratica edilizia relativa all'immobile foglio 8 mappale 109.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attuale situazione urbanistica risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Occorre presentare pratica in Sanatoria presso il SUE di Moncestino.

Si veda per entrambi i lotti la Perizia 04/10/2023 dell'Esperto Stimatore Geom. Andrea Zatti.

*

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

LOTTO UNO: PREZZO BASE € 6.679,00 (€ seimilaseicentosettantanove/00)

Offerta minima accettabile: 75% del prezzo stabilito.

Rilancio minimo in casa di gara: € 250,00 (duecentocinquanta/00)

LOTTO DUE: PREZZO BASE € 23.994,00 (€ ventitremilanovecentonovantaquattro/00)

Offerta minima accettabile: 75% del prezzo stabilito

Rilancio minimo in casa di gara: € 500,00 (cinquecento/00)

DATA E LUOGO DELLA VENDITA TELEMATICA il giorno **13/11/2026** - ore **12,00** e ss. presso lo studio del professionista delegato in Casale Monferrato, via Roma n. 54.

*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le attività previste sono eseguite dal professionista delegato L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata **nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura** (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di

qualità previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

E) la vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

- **il gestore della vendita telematica** sia la Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it;
- **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale.
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

*

II. Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta. L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore. È

considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

*

III. Modalità di presentazione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato. Il “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo indicato dal professionista delegato nell'avviso.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

*

IV. Termine per la presentazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, **dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

*

V. Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

*

VI. Contenuto dell'offerta

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;
7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico fatto per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita

*

VII. Documenti da allegare all'offerta.

A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
3. **la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**

4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “*prima casa*” e/o “*prezzo valore*”);
5. l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
6. l’esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze; inoltre
7. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c.
8. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
9. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
10. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
11. se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata

*

VIII. Altri documenti e informazioni.

All’offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l’elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell’art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli. Nell’offerta dev’essere indicato l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. L’omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell’offerta.

In sede di presentazione dell’offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all’aggiudicazione, gli offerenti possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c. di richiedere che l’ordine di liberazione ovvero l’ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l’osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., a spese della procedura, con l’avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell’aggiudicatario;

*

IX. Inefficacia dell’offerta.

L’offerta di acquisto non è efficace se:

1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

*

X. Cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato **PROC. ESEC. N. 67/2023 RGE; IBAN IT 52 J 05034 22600 000000015798** presso Banco BPM Spa filiale di Casale Monferrato; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. R.G.E. 67/2023, lotto ... versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

*

XI. Pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

*

XII. Restituzione della cauzione.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri) sarà restituito dal delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

*

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del Gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

*

Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora invece il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, pertanto, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: **€ 250,00** per immobili stimati fino a € 13.000,00; **€ 500,00** per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla

partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*

La gara avrà la durata di sei giorni, dal **13/11/2026** (data di inizio coincidente con la data d'udienza di cui sopra) al **19/11/2026** e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

*

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque **entro 90 giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale rprevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 21 novembre 2007 n. 231 (in attuazione della Direttiva 2006/70/CE).

*

Il professionista delegato, nominato custode giudiziario, ha l'incarico fra l'altro:

- di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (per esempio tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile. Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta; la richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode;
- le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi dalle ore 9:00 alle 19:00;
- il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno ventiquattro ore.

Ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato e custode Avv. Giuseppe Piovera, tel. 0142.461450, email: pioveragiuseppe@gmail.com pec giusep-pe.piovera@ordineavvocativercelli.eu

Casale Monferrato, 19/8/2026

Avv. Giuseppe Piovera