

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 102/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA C.D. "ASINCRONA"

6° esperimento

Il sottoscritto Avv. Federico Bosetti, con studio a Vercelli in via Dante Alighieri n° 30, delegato dal Giudice delle Esecuzioni alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare **n° 102/2023 R.G.E.** promossa da Cassa di Risparmio di Asti S.p.a., poi **proseguita da Luzzatti Pop NPLs 2023 S.r.l. e per essa la mandataria DOVALUE S.p.a.** con l'Avv. Luigi Giulio Giulini Richards;

PREMESSE

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli, dott. Edoardo Gaspari, del 13/02/2024;
- visti gli artt. 568 e da 570 a 574, nonché 576 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte dalla Legge di conversione n. 132/2015 in tema di procedure esecutive, delle direttive dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli del 10/04/2018 e del 05/07/2018;
- vista la circolare della Cancelleria in ordine alla pubblicazione delle vendite sui giornali del 21/12/2020;
- viste altresì le circolari dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli del 27/01/2022, 22/02/2022 e 06/04/2022;
- viste le modifiche al procedimento esecutivo introdotte dalla c.d. "Riforma Cartabia" di cui al D.Lgs. 149/2022;

- dato atto delle precedenti tornate d'asta, andate deserte, e vista la necessità di procedere a porre nuovamente in vendita il compendio pignorato;
- visto il provvedimento autorizzativo alla prosecuzione delle operazioni di vendita del G.E., dott. Gaspari, del 17/01/2025;
- ritenuta temporaneamente inapplicabile alla presente procedura la circolare n° 1/2024 dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli, fatta eccezione per la disposizione relativa alla dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 D.Lgs. 231/2007, visto anche il disposto dell'art. 585 comma 4 c.p.c.

AVVISA CHE

- Il giorno **20 febbraio 2026** presso lo studio dell'Avv. Federico Bosetti in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30 (primo piano), nella tornata d'asta con inizio **alle ore 11:00** si procederà al SESTO esperimento di **vendita telematica asincrona**, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it in un UNICO LOTTO, dei beni immobili sotto descritti.
- Il prezzo base del compendio immobiliare è stabilito in **€ 44.500,00**.
- Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo come sopra determinato. Pertanto, in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, e precisamente **€ 33.375,00**, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; in caso di plurime offerte si darà corso alla gara, i cui rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00**.
- Si precisa che, sia in fase di presentazione dell'offerta che in fase di rilancio in aumento (in caso di gara), non è consentito l'inserimento con importi decimali.

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

È posta in vendita la PIENA PROPRIETÀ dell'unità immobiliare pignorata.

Oggetto di vendita è un fabbricato adibito a civile abitazione (indipendente) sviluppantesi su tre piani fuori terra, oltre ad area cortilizia esclusiva e fabbricato accessorio porticato in corpo staccato, sempre prospiciente la corte.

I locali sono così distribuiti: al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, vano scala interno, locale di sgombero, due ripostigli, due porticati e centrale termica. Al piano primo: disimpegno, salotto, camera, camera guardaroba, servizio igienico con antibagno, lavanderia, sottotetto e balcone. Al piano secondo: disimpegno, una camera e camera guardaroba. Oltre – come detto – a porzione di corte esclusiva e fabbricato accessorio, in corpo staccato, sviluppantesi su di un piano fuori terra, composto da tre portici e un ripostiglio.

L'immobile è ubicato nella frazione Cascine Lunghe del Comune di Pontestura (AL) alla via Livio Marbello n° 39. L'accesso al compendio avviene attraverso stradina carrabile inghiaiaata di proprietà di terzi non eseguiti, che si dirama dalla strada principale asfaltata. Il passaggio non risulta regolato da alcuna servitù, ma *de facto* è l'unico accesso al compendio pignorato. Il fabbricato risulta essere di antica edificazione, ma ristrutturato completamente ed in tempi abbastanza recenti (si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità edilizia per maggiori informazioni).

Le finiture si presentano buone: serramenti in metallo verniciato con doppio vetro e porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di cotto a fuga chiara anche nei bagni, intonaco civile tinteggiato. I servizi igienici sono in buono stato, con pavimenti in piastrelle di cotto a fuga chiara e piastrelle in gres porcellanato. L'impianto elettrico non è recentissimo ma pare in discreto stato di conservazione. Si segnalano alcune tracce di umidità nel bagno al primo piano e nella scala.

In generale, lo stato conservativo del fabbricato principale residenziale e del porticato in corpo staccato è buono.

Essendo il fabbricato di antica edificazione, non è stato possibile reperire documentazione di agibilità/abitabilità.

Non c'è un Attestato di Prestazione Energetica.

Il bene immobile è meglio individuato al N.C.E.U. del Comune di Pontestura (AL) al **foglio 2, particella 9, subalterno 1**, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, R.C. € 861,19, piano T-1-2, via Livio Marbello n° 39.

I confini del compendio sono: Il Mappale 9 del Foglio 2 confina a Nord con Foglio 2 Mappale 8; a Est con Foglio 2 Mappale 10 a Ovest sempre con Foglio 2 Mappale 8. Il Mappale 9 del Foglio 2 confina inoltre a Sud con strada di

accesso, e Mappali del Foglio 2 rispettivamente 73, 72, 71, 615, 614.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati da soggetti terzi estranei all'esecuzione immobiliare. Il titolo in forza del quale l'immobile è occupato, non è tuttavia opponibile alla procedura esecutiva ex artt. 2643 e 2644 c.c.: si provvederà pertanto alla sua liberazione, viste le disposizioni di cui all'art. 560 comma 8/10 c.p.c.

REGOLARITA' EDILIZIA, CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ E BREVI

OSSERVAZIONI

Come indicato dall'esperto nominato nella sua perizia definitiva del 16/02/2024:

- La costruzione è di antica edificazione: non è stato possibile reperire documentazione di agibilità/abitabilità. Non sono presenti vincoli in generale o oneri condominiali (essendo unità indipendente).
- Non risultano patti o contratti gravanti sull'immobile pignorato.
- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
- La normativa urbanistica è rispettata nella presentazione ed esecuzione delle opere di cui alle pratiche edilizie reperite ed allegate: DIA 5499 del 15/11/2001 per rifacimento manto di copertura; concessioni edilizie 06/12/2001 per ristrutturazione edilizia e prolungamento dei tempi dei medesimi titoli abitativi; DIA 4332 del 15/11/2006 per modifiche tramezzature interne; DIA 3685 del 29/09/2006 per installazione serbatoio GPL; DIA 2273 del 30/05/2007 per rifacimento intonaco e chiusura di finestra mediante vetrocemento.
- Rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico-comunale non si rilevano difformità urbanistiche e catastali.
- È stata rilevato una leggera paretina in cartongesso totalmente e agevolmente amovibile, al piano primo, a riduzione della superficie salotto per la creazione di piccolo corridoio. Questa tipologia di ripartizione non crea problematiche di autorizzazioni o irregolarità.

- Il lotto di terreno ENTE URBANO al Catasto Terreni di 8 are 90 centiare denominato Pontestura B Foglio 2 Mappale 9 ospita il rispettivo Foglio 2 Mappale 9 subalterno 1 del catasto fabbricati oggetto della stima. Il bene immobile come sopra catastalmente identificato non è in comproprietà con altri soggetti estranei all'esecuzione, ma si tratta di due porzioni di fabbricato (ossia quella residenziale e quella dei porticati) che insistono sul medesimo mappale.
- L'accesso al compendio pignorato avviene attraverso stradina carrabile inghiaiaata (che si dirama dalla strada principale asfaltata) di proprietà di terzi non eseguiti. Si precisa che il passaggio attraverso la stradina in questione non risulta regolato da alcuna servitù di passaggio, ma di fatto risulta essere l'unico accesso al compendio pignorato.

In ogni caso per tutte le determinazioni ed osservazioni relativamente al compendio pignorato, nonché ogni altra precisazione sulla regolarità catastale/edilizia/urbanistica, si fa espresso riferimento alla perizia del CTU, Ing. Andrea Visentini, del 16/02/2024, alla quale si fa completo richiamo e rinvio.

Essendo il debitore persona fisica, **la vendita NON è soggetta ad I.V.A..**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento n° rep. 1509 del 11/07/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di P.I. di Casale Monferrato il 03/08/2023 ai nn° 4245 reg. gen. e 3510 reg. par.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ai sensi del D. Lgs. 385/1993 con atto a rogito notaio Marina ACETO del 26/10/2012, rep. n° 2.801 racc. n° 2.135, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di P.I. di Casale Monferrato, in data 30/10/2012 ai nn° 4525 reg. gen. e 506 reg. par.

FISSA

termine agli interessati sino alle ore 12:00 del giorno non festivo precedente la vendita per il deposito di offerte, ai sensi dell'articolo 571 del Codice di Procedura Civile, con le modalità di seguito descritte.

DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Aspetti generali:

- Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, Avv. Federico Bosetti.
- Tutte le operazioni di vendita e tutte le attività inerenti la vendita che debbano essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione medesimo dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito a Vercelli in via Dante Alighieri n° 30, telefono 333/4995973; PEC: federico.bosetti@ordineavvocativercelli.eu; e-mail: avv.federico.bosetti@outlook.it; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati o allo stesso delegato o al custode giudiziario. Il professionista delegato è comunque autorizzato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. limitatamente alla ricezione delle buste contenenti le offerte, allo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

Presentazione delle offerte:

- Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (cioè l'avvocato) abbia effettuato l'offerta, e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà

dichiarare al professionista 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.

- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce che – ai sensi dell'art. 571 c.p.c. – l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12 comma 4 D.M. 32/2015), fatta salva la previsione di cui al paragrafo precedente. Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

- 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 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 con i documenti allegati, come già accennato, dovrà essere depositata entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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'articolo 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'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 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 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 concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'articolo 13, comma 4, del D.M. 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, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo P.E.C. all'indirizzo: federico.bosetti@ordineavvocativercelli.eu.
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, 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.
- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del 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 della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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.); in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore oppure se l'offerente è un interdetto, inabilitato, o un beneficiario di procedura di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare.

- L'offerta dovrà indicare il lotto (se la vendita è in più lotti) e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con il presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto delegato ai fini della migliore offerta.
- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere 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.
- Al fine delle operazioni di vendita, si indicano le coordinate bancarie della procedura esecutiva: c/c acceso presso la filiale n° 1 di Vercelli della Banca di Asti S.p.a. intestato a **"E.I. 102/2023 Tribunale di Vercelli Delegato"**, iban: **IT 29 G 06085 10009 000001003114**.

L'offerta dovrà contenere:

- L'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**.
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

- 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.
- L'eventuale recapito di telefonia mobile e/o l'indirizzo e-mail/P.E.C. ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.
- 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).
- 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.
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione 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.
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- 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.
- 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.

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione, ma tassativamente prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese relative all’espletamento delle formalità per il trasferimento delle unità immobiliari aggiudicate ex art. 2 comma 7 D.M. 227/2015).
- L’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia.
- 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.
- L’offerente potrà esercitare la facoltà prevista nel novellato articolo 560 comma 10 c.p.c.. In particolare, l’offerente, in sede di presentazione dell’offerta ovvero in seguito all’aggiudicazione, potrà chiedere 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, 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 medesimo.
- L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà – in caso di aggiudicazione definitiva – di volersi avvalere della richiesta di mutuo ipotecario per il versamento del saldo prezzo ex art. 585 c.p.c.
- L’offerente dovrà altresì rendere ed allegare la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 D.Lgs. 231/2007, visto anche il disposto dell’art. 585 comma 4 c.p.c., sulla base del modello predisposto dal Tribunale di Vercelli e reperibile sul sito internet dello stesso.

Versamento della cauzione ed aspetti fiscali:

- 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 alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

- Il bonifico, con causale **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 102/2023 R.G.E., 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.
- 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”.
- 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 bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- Il professionista delegato indicherà nel presente avviso di vendita tutti gli aspetti fiscali relativi alla vendita (ad esempio: applicazione dell'IVA, agevolazioni fiscali, etc.), e comunque si riserva di comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, gli importi dovuti per l'espletamento di tutte le formalità relative al trasferimento degli immobili. Il rifiuto di versamento comporterà la perdita della cauzione già versata, che sarà trattenuta a titolo di multa, nonché le altre conseguenze stabilite *ex lege*.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il sottoscritto professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché delle spese occorrenti per l'espletamento delle formalità relative al trasferimento degli immobili. Sulla base di detti calcoli, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato solo nella data ed 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 www.astetelematiche.it, 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:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- c) 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 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.
- Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto, in ordine di importanza: dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento dal saldo prezzo e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, che sarà valutato dal professionista delegato. A parità di tutte le condizioni, sarà considerata la data di presentazione della domanda.
- 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 e agli adempimenti consequenziali.

- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:
€ 1.000,00.

- 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

- Si ribadisce che NON è consentito l'inserimento di importi con decimali (né per le offerte né per i rilanci).

- **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, a decorrere da venerdì 20 febbraio 2026 ore 11:00 e con scadenza giovedì 26 febbraio ore 11:00.**

- 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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

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

a) tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

b) il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

- 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 www.astetelematiche.it 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 professionista delegato:
 - a) Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
 - b) Darà notizia a mezzo PEC dell'avvenuta aggiudicazione al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata, ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto di quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi del novellato art. 560 c.p.c..
 - c) Nell'ipotesi di vendita di più lotti, sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.
 - d) Entro tre giorni dall'aggiudicazione provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.
 - e) Entro cinque giorni dall'aggiudicazione provvederà altresì a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario sul conto indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione, gli importi delle cauzioni versate, dedotte le spese per il riaccredito.
 - f) Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, provvederà a quantificare tutti i costi che l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di saldo prezzo e spese per il trasferimento, con l'eventuale pagamento di quota del saldo prezzo direttamente al creditore fondiario ex art. 41 T.U.B.
- Si ribadisce che, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e

dei modi e dei tempi di pagamento del saldo prezzo e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. A parità di tutte le condizioni, sarà considerata la data di presentazione della domanda.

- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione (o entro il termine inferiore indicato nell'offerta, che sarà vincolante). 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.
- Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare tutte le spese per l'espletamento delle formalità di trasferimento (come quantificate dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione): imposte di registro, ipotecarie e catastali, I.V.A. (se specificatamente indicato), spese per la cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli e quant'altro indicato, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma 7 D.M. 227/2015.
- Si precisa che l'aggiudicatario potrà indicare nell'offerta d'acquisto un termine di pagamento – del prezzo, delle spese e degli oneri tributari – inferiore a quello indicato nel presente avviso, considerando tuttavia che tale nuovo termine indicato sarà vincolante.
- Come già accennato più sopra, e come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento o mutuo con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato ed il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante.
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il Credito Fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al

medesimo le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

- Il Tribunale di Vercelli, alla data di redazione del presente avviso, non ritiene di esercitare le facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c., come novellati, consistente nel consentire il pagamento rateale del prezzo.
- Si precisa che, se il saldo prezzo – o le spese necessarie per il trasferimento – non vengono depositati nei termini stabiliti (o in quelli minori indicati dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto), il professionista delegato riferirà prontamente al Giudice dell'Esecuzione, il quale dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo finale ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- 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 prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Tale dichiarazione antiriciclaggio, fornita dall'aggiudicatario al Delegato, sarà allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI TRASFERIMENTO

- 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, vista anche la previsione di cui all'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dell'esperto; in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U.-D.P.R. 380/2001, nonché degli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
- La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 esecutato – 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.
- Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, l'offerente potrà esercitare la facoltà prevista nel novellato articolo 560 c.p.c.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- Si rammenta che la presente vendita NON è soggetta ad I.V.A..
- Per quanto possa occorrere, ribadendo quanto già riferito in precedenza, si precisa che la cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su conti correnti bancari in conformità alle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.
- Chiunque sia interessato a partecipare alla vendita, può richiedere le informazioni utili sugli oneri ipotizzabili al Professionista Delegato.

ELEZIONE DI DOMICILIO

L'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

RINVIO

- Per tutto quanto quivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Si intendono altresì richiamate le direttive in materia di esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.
- I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'ing. Andrea Visentini in data 16/02/2024, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- La partecipazione alla vendita implica:
 - a) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione all'asta e nei suoi allegati;
 - c) la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dell'attestato di prestazione energetica e di ogni altra certificazione.

PUBBLICITÀ

Il Professionista Delegato provvederà:

- alla notificazione del presente avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore.
- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:
 - a) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 - b) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it, oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 - c) pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
 - d) pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato in ordinanza (omesso il nome del debitore) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto ed autorizzato dal creditore procedente.

CUSTODIA

È stato nominato Custode Giudiziario lo scrivente Avv. Federico Bosetti, con studio in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30, al quale gli interessati potranno rivolgersi per ricevere maggiori informazioni e/o visionare l'immobile, concordando anticipatamente l'accesso, ai seguenti contatti: tel.: 333/4995973, e-mail: avv.federico.bosetti@outlook.it, P.E.C.: federico.bosetti@ordineavvocativercelli.eu.

Si rappresenta che gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta potrà essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro, oltre al rispetto delle norme igienico-sanitarie.

* * * * *

Vercelli, lì 02 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Federico Bosetti