

**STUDIO LEGALE**  
**Avvocato Alberto Regis Milano**  
Via G. Sesone n. 6/A – 13011 Borgosesia (VC)  
Tel. 0163.23496 – Fax 0163.208357  
PEC: alberto.regismilano@ordineavvocativercelli.eu



## **TRIBUNALE CIVILE DI VERCCELLI**

*Esecuzione Immobiliare n. 102/2024 R.G.E.*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

*con modalità telematica asincrona – terzo esperimento*

Il sottoscritto **Avv. Alberto Regis Milano**, con studio in Borgosesia (VC), Via G. Sesone n. 6/A, delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, alle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe;

- visto il provvedimento di delega, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, in data 08.04.2025;
- dato atto della diserzione del primo e del secondo esperimento di vendita, tenutisi rispettivamente il 23.07.2025 e il 29.10.2025;
- visti gli artt. 568, 569, 570 c.p.c. e l'art. 161 ter disp. att. c.p.c., in relazione al D.M. Giustizia 26.02.2015 n. 32;

### **AVVISA**

che il giorno **21 gennaio 2026** alle ore **16:00**, mediante collegamento telematico dal proprio studio in Borgosesia (VC), Via G. Sesone n. 6/a, si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., in relazione al D.M. Giustizia 26.02.2015 n. 32 - dei beni immobili sotto descritti:

- LOTTO UNICO per il prezzo base stabilito in € 38.024,00 (euro trentottomilaventiquattro/00) con offerte obbligatorie in aumento di € 1.000,00 (euro mille/00).**

\* \* \*

**1.** I beni immobili, oggetto di vendita forzata, sono descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima, redatta e depositata, unitamente agli allegati, dall'esperto designato, in data 07.03.2025, che dovrà 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.

**2.** Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite, ex art. 591 bis, comma 4, c.p.c., dal professionista delegato, Avv. Alberto Regis Milano, presso il proprio studio - in Borgosesia (VC), Via G. Sesone n. 6/A, telefono: 0163/23496, fax 0163/208357, indirizzo di posta elettronica: [regisalberto@virgilio.it](mailto:regisalberto@virgilio.it), indirizzo di posta elettronica certificata: [alberto.regismilano@ordineavvocativercelli.eu](mailto:alberto.regismilano@ordineavvocativercelli.eu) - ove potrà



essere acquisita ogni ulteriore informazione.

**3.** L'immobile che forma il lotto unico potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode Giudiziario, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Avv. Alberto Regis Milano.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode Giudiziario (tel.: 0163/23496; mail: [regisalberto@virgilio.it](mailto:regisalberto@virgilio.it)) per concordare i tempi di visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita. Sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) potrà essere consultata la relazione di perizia e di stima degli immobili, oggetto dell'esecuzione, e prenotata la visita degli stessi.

**4.** Sono a carico dell'Aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi e indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

**5.** Il presente avviso di vendita sarà:

- notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore, almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita senza incanto;

- pubblicato unitamente all'ordinanza di vendita almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia;

- pubblicato, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie (omessa l'indicazione del debitore, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.), sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it);

**6.** Un annuncio di vendita sarà, inoltre:

- pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet: Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- pubblicato, tramite campagna pubblicitaria "Social Media Marketing", attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Secondo il contenuto della perizia in data 07.03.2025 dell'esperto nominato, ex art. 568 c.p.c., da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, con i relativi allegati, risulta la seguente consistenza dell'immobile pignorato posto in vendita:

## LOTTO UNICO

### **Edificio a tre piani fuori terra oltre al sottotetto ubicato a Varallo (VC) – Frazione Locarno, Via Gabotto n. 7/8**

L'immobile, ubicato nella Frazione Locarno di Varallo Sesia, sulla sponda destra del fiume Sesia, è composto dalle tre unità abitative sotto descritte (Beni 1-2-3) aventi un unico accesso, con scala comune e area scoperta pertinenziale adibita a cortile (Bene 4).

L'immobile non presenta alcun numero civico. Secondo le risultanze della perizia di stima, sulla planimetria catastale è riportato il civico 1, la casa adiacente riporta il civico n. 15, sulle trascrizioni e iscrizioni relative al bene è riportato sempre il civico n. 7/8 di Via Gabotto in frazione Locarno di Varallo.

Confini: l'edificio confina a nord con la viabilità comunale (Via Gabotto), a est, sud e ovest con il mappale 425 del Foglio 141 (Bene 4).

La corte esterna confina a nord con la viabilità comunale (Via Gabotto) e con l'edificio a cui è annessa, identificato in catasto al foglio 141 particella 501; a est con il mappale 481 del foglio 141, a sud con il mappale 146 e a ovest con il mappale 149.

Dati catastali: il terreno su cui insiste l'edificio è censito nel Catasto Terreni del Comune di Varallo al Foglio 141, Particella 501.

#### **Bene n. 1 – Appartamento al piano terra**

Appartamento al piano terra composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone e cantina a piano seminterrato. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento, costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra, composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Varallo - Foglio 141, Particella 501, Sub. 1, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 92 mq., Rendita Euro 131,95, Via Giuseppe Gabotto n. 7/8, Piano S1-T.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Parti comuni: scala interna; corte pertinenziale.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01.09.1967; dalla perizia di stima, è emersa l'esistenza della pratica edilizia n. 28/2004: DIA protocollo n. 8718 del 31/08/2004, riguardante il rifacimento del tetto; non sono state reperite altre pratiche edilizie; non risultano vincoli

artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici; non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non è stata reperita alcuna certificazione in merito agli impianti.

### **Bene n. 2 - Appartamento al piano primo**

Appartamento al piano primo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte e cantina a piano seminterrato. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Varallo - Foglio 141, Particella 501, Sub. 2, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4 vani, Sup. cat. 101 mq., Rendita Euro 150,81, Via Giuseppe Gabotto n. 7/8, Piano S1-1.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Parti comuni: scala interna; corte pertinenziale.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01.09.1967; dalla perizia di stima, è emersa l'esistenza della pratica edilizia n. 28/2004: DIA protocollo n. 8718 del 31/08/2004, riguardante il rifacimento del tetto; non sono state reperite altre pratiche edilizie; non risultano vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici; non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non è stata reperita alcuna certificazione in merito agli impianti.

### **Bene n. 3 - Appartamento al piano secondo**

Appartamento al piano secondo composto da cucina, bagno con antibagno, soggiorno, camera, balcone verso la corte. Dal piano secondo si accede al piano sottotetto non abitabile. Il vano scala divide la parte sinistra dell'appartamento costituita da cucina, antibagno e bagno, dalla parte destra composta da soggiorno e camera, quest'ultima accessibile dal soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala a chiocciola che porta al sottotetto, in parte soppalcato sul locale soggiorno.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Varallo - Foglio 141, Particella 501, Sub. 3, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Sup. cat. 80 mq., Rendita Euro 131,95, Via Giuseppe Gabotto n. 7/8, Piano 2.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto, secondo la perizia di stima, è stato realizzato un locale sottotetto non abitabile tra il secondo piano e il tetto; la realizzazione di un soppalco è stata concessa con

la pratica edilizia 28/2004 DIA del 31.08.2004 prot. n. 8718, ma lo stato dei luoghi non rispecchia quanto riportato sulla pratica edilizia; inoltre, sul prospetto nord dell'edificio è presente un piccolo balcone che sulle planimetrie catastali non è presente e neppure sulle tavole della suddetta pratica edilizia; le suddette anomalie richiedono una pratica edilizia in sanatoria e un conseguente aggiornamento catastale.

Parti comuni: scala interna; corte pertinenziale.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01.09.1967; dalla perizia di stima, è emersa l'esistenza della pratica edilizia n. 28/2004: DIA protocollo n. 8718 del 31/08/2004, riguardante il rifacimento del tetto; dall'esame dello stato dei luoghi è stata riscontrata una mancata corrispondenza rispetto a quanto riportato sulla pratica edilizia, in quanto la scala da piano secondo a sottotetto è a chiocciola invece che a rampa e il solaio del sottotetto risulta in parte non realizzato e quindi a soppalco rispetto al piano secondo; non sono state reperite altre pratiche edilizie; non risultano vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici; non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non è stata reperita alcuna certificazione in merito agli impianti.

#### **Bene n. 4 - corte o resede**

Corte associata all'edificio, avente accesso (carraio e pedonale) dalla viabilità comunale.

L'accesso pedonale all'edificio associato è possibile unicamente dalla corte.

Le dimensioni dell'area permettono di realizzare quattro agevoli posti auto.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Varallo - Foglio 141, Particella 425, CORTE, Sup. 290 mq..

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale; secondo la perizia di stima, lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale, in quanto nella corte è presente una tettoia aperta, sul lato sud, per la quale non è stata riscontrato il deposito di pratica edilizia; inoltre, **ALL'ANGOLO NORD-OVEST DEL CORTILE, INSISTE UNA RECINZIONE IN RETE METALLICA IN PROSSIMITÀ DEL MAPPALE CONFINANTE (FOGLIO 141 PARTICELLA 149), DELLE DIMENSIONI DI CIRCA 6,5 METRI DI LUNGHEZZA, PER CIRCA 1 METRO DI LARGHEZZA, CONSISTENTE NEL PASSAGGIO PER L'ACCESSO PEDONALE DELL'EDIFICIO CONFINANTE DALLA VIABILITÀ COMUNALE (VIA GABOTTO): TALE PARZIALE OCCUPAZIONE DI TERRENO, CHE GRAVA SU PORZIONE DEL MAPPALE OGGETTO DI ESECUZIONE, RISULTA PRIVA DI TITOLO.**

In proposito, il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data 23.06.2025, ha disposto che negli avvisi di vendita sia data chiara evidenza grafica della circostanza, che è ripetutamente illustrata nella relazione di stima, e del fatto che SARÀ A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO TUTTO QUANTO NECESSARIO (AZIONI GIUDIZIALI COMPRESE) PER REGOLARIZZARE O RIMUOVERE LE OPERE COSTRUITE SENZA TITOLO DAL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE CONFINANTE - OSSIA L'APPOSIZIONE DI UNA RECINZIONE SULLA CORTE LATO OVEST PER CREARE UN AUTONOMO ACCESSO ALL'IMMOBILE DEL VICINO - IN QUANTO REALIZZATE SENZA ALCUN TITOLO E, PERTANTO, INOPPONIBILI SIA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA CHE ALL'AGGIUDICATARIO.

#### **Dati comuni ai beni costituenti il Lotto Unico**

Normativa urbanistica: secondo la perizia di stima, dall'esame del P.R.G.C. del Comune di Varallo pubblicato il 05/06/2016, la frazione Locarno è stata individuata sull'elaborato D 3.4 SVILUPPI DEL TERRITORIO CREVOLA - LOCARNO - PARONE – SELLA; il bene è retinato in una zona catalogata come AER (Aree Edificate ad uso prevalentemente Residenziale). La retinatura relativa alla PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL>IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO indica che il bene oggetto di perizia è in CLASSE II.

Formalità pregiudizievoli: dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore procedente, ex art. 567 c.p.c., dalla relazione dell'esperto nominato, ex art. 568 c.p.c., nonché dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Vercelli il 23.03.2005 ai nn. 2698 R.G. – 505 R.P., rinnovata in data 16.01.2025 ai nn. 335 R.G. – 37 R.P., per € 197.870,00 (capitale € 98.935,00), per la quota di 1/1 dei beni costituenti il lotto unico;

- ipoteca giudiziale iscritta a Vercelli il 07.10.2019 ai nn. 7464 R.G. – 855 R.P. per € 19.877,11 (capitale € 19.191,61), per la quota di 1/1 dei beni costituenti il lotto unico, ad eccezione del Bene n. 4;

Trascrizioni - atto di pignoramento immobiliare trascritto a Vercelli il 26.06.2024 ai nn. 5693 R.G. – 4526 R.P., per € 76.984,54, come da atto di precezzo, oltre interessi e spese successive occorrerne, per la quota di 1/1 dei beni costituenti il lotto uno.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati, acquisita al fascicolo



dell'esecuzione, che qui si intende per intero richiamata e trascritta e che si invita a consultare.

### **VENDITA SENZA INCANTO – CONDIZIONI**

Il giorno **21 gennaio 2026** alle ore **16,00**, mediante collegamento telematico dallo studio del professionista delegato, Avv. Alberto Regis Milano, in Borgosesia (VC), Via G. Sesone n. 6/a, avrà inizio la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, secondo le indicazioni di seguito precise, dei beni immobili sopra descritti, costituenti il lotto unico.

In caso di gara, la vendita stessa si concluderà il giorno **27 gennaio 2026 ore 12,00** (sesto giorno di gara).

**Il prezzo base è stabilito in € 38.024,00 (euro trentottomilaventiquattro/00)** - pari al prezzo base stabilito per il secondo esperimento di vendita andato deserto, ridotto di un quarto - **con offerte obbligatorie in aumento di 1.000,00 (euro mille/00);**

Saranno ritenute valide le offerte pari o superiori al 75% rispetto al prezzo base stabilito:

**offerta minima = € 28.518,00 (euro ventottomilacinquecentodiciotto/00).**

Si precisa che l'originario valore di stima risultante dalla perizia è pari ad € 67.599,00 (euro sessantasettemilacinquecentonovantanove/00).

Gli immobili pignorati sono posti in vendita, per il pieno ed esclusivo diritto di proprietà (1/1), nella sopra descritta 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, sono state richiamate 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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 vizi o mancanza di qualità, 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.

Per il lotto in vendita 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 ad ¼ (un quarto) rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto; Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Gli immobili vengono venduti liberi 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).

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.

#### **Requisiti delle offerte**

Le **offerte di acquisto**, potranno essere formulate dagli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - 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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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 dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 20 gennaio 2026, antecedente a quello fissato nel presente avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola al seguente 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.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 concretamente 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, 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 posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [alberto.regismilano@ordineavvocativercelli.eu](mailto:alberto.regismilano@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. 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.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:**

- 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 per il quale è stata proposta l'offerta, l'identificazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- le complete generalità dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio), 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 D.M. 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 per conto e nome 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 o per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta in nome o per conto di un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale (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.

L'offerta dovrà, inoltre, indicare:

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, secondo le modalità fissate con l'ordinanza di delega, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; non è consentito l'inserimento di importi con decimali;
- il termine ed 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 delegato ai fini della migliore offerta; se indicato un termine superiore a 90 giorni, esso sarà automaticamente ridotto a 90 giorni;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione sul conto intestato alla procedura, infra specificato;
- 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 ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, che deve

coincidere con il presentatore;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario sul conto della procedura *infra indicato*, 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 (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario, ex art.

2, comma 7, del D.M. n. 227/2015);

- 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 un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 / C.C.I.A.A. in corso di validità) da cui risultino la costituzione dell'ente ed 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;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo, in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c..

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite



bonifico bancario sul seguente **conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva:**

**Tribunale di Vercelli c/o E.I. 102/2024 Offerte**

**IBAN = IT 31 D 06085 44310 00000 1002 772**

tal<sup>e</sup> importo sar<sup>a</sup> trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 102/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito 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 non riscontri l'accrédito 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 pu<sup>ò</sup> 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 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) sar<sup>a</sup> restituito dal professionista delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., l'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).**

**Non sar<sup>a</sup>, pertanto, possibile avvalersi, per la trasmissione dell'offerta, di un mero presentatore.**

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama ai fini della validità e dell'efficacia della medesima.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base, come sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sar<sup>a</sup> effettuato tramite il portale del

Gestore incaricato [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). 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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità;
- 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 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 ed 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, gli immobili saranno aggiudicati al miglior offerente. 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 delibazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.**

**Il Professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 6 (sei) giorni, con individuazione della data d'inizio nel 21 gennaio 2026, coincidente con la data d'udienza di cui sopra.**

**La gara avrà scadenza il giorno 27 gennaio 2026 alle ore 12,00, termine ultimo per la formazione delle offerte in aumento.**

**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 dell'ultimo prolungamento disposto.**

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

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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 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/o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio, ovvero di supporto, alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 dogianza 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, dei modi, 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, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato, ex art.2, comma 7, D.M. n. 227/2015; gli importi del residuo prezzo e delle suddette spese necessarie per il trasferimento verranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario, entro giorni 10 (dieci) 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.

**Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**, nel termine sopra indicato, comporta la **decadenza dall'aggiudicazione**, dichiarata con decreto, con cui il Giudice dell'Esecuzione pronuncia anche la **perdita della cauzione a titolo di multa** e quindi dispone un nuovo incanto, ex art. 587 c.p.c.. Se il prezzo successivamente 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..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario, con garanzia sui medesimi immobili oggetto della vendita; in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà, ex art. 560, sesto comma, c.p.c., di **richiedere che l'ordine di liberazione degli immobili occupati, 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.**

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e **a pena di decadenza dell'offerta**, l'aggiudicatario, con **dichiarazione scritta** resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'**art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231** (cd. normativa antiriciclaggio).

**Se la dichiarazione non è resa nel termine sopra indicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).**

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; nel caso specifico, trattasi di vendita non soggetta ad I.V.A.; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Maggiori informazioni presso il professionista delegato.

\* \* \*

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Borgosesia, lì 30 ottobre 2025

Il professionista Delegato

Avv. Alberto Regis Milano

