

STUDIO LEGALE

AVV. RAFFAELLA GIULIANI

VIA LUPARIA, 6 - CASALE MONFERRATO

TEL. 349/8748705 FAX 0142 / 4248.99

RAFFAELLA.GIULIANI@LIBERO.IT

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2025 R.G.E.

* * *

PRIMO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO DI ESECUZIONE

Il sottoscritto Avvocato Raffaella Giuliani, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Vercelli, con studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato, nominato Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott. Edoardo Gaspari, giusta ordinanza di delega in data 16.07.2026, comunicata in data 17.07.2026 ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 106/2025 R.G.E., Visto l'art. 490 c.p.c., nella nuova formulazione e visto l'art. 161 quater disp. att. c.p.c., visti gli articoli 569 e seguenti c.p.c. e visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **11.12.2026 alle ore 15:30** in Via Luparia 6 a Casale Monferrato (AL), presso il proprio Studio (sito al piano primo), si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società Gruppo Edicom S.p.A. www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili costituenti il lotto n. 1 (unico) di esecuzione, del quale si riporta in sintesi la descrizione, tratta dalla perizia redatta dal perito estimatore Arch. Eleonora Gottardello che deve essere consultata dall'offerente presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32;

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1 (UNICO) DI ESECUZIONE:

In Comune di Vercelli, complesso immobiliare inserito in edificio condominiale, composto da n. 4 beni, facenti parte dello stesso stabile condominiale:

- bene 1: appartamento ubicato in Via Saverio Mercadante n. 11, piano 1;
- bene 2: cantina ubicata in Via Saverio Mercadante n. 11, piano S1;
- bene n. 3: garage ubicato in Via Francesco Guicciardini n. 8, piano T;
- bene n. 4: laboratorio artigianale ubicato in Via Francesco Guicciardini n. 8, piano T

Si riporta la descrizione contenuta in perizia:

Bene n.1 - appartamento: *"L'appartamento si colloca al piano primo, raggiungibile tramite vano scala comune, e si compone di soggiorno, cucina, due camere, wc e disimpegno. In un piccolo vano ricavato internamente alla cucina è presente una modesta scala a chiocciola che conduce al laboratorio della medesima proprietà sito al piano terra.*

LOCALI INTERNI: *La superficie netta calpestabile è pari a 77,50 mq, cui si sommano due balconi scoperti prospicienti rispettivamente uno all'angolo tra via Saverio Mercadante e via Guicciardini e uno sul cortile comune interno. Tutti i locali presentano solai piani in laterocemento con un'altezza netta interna pari a 3,00 m.*

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO: *I serramenti esterni in legno e vetro singolo a doppia anta battente si presentano in stato di degrado; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno e vetro del tipo a battente.*

PARETI INTERNE: Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle di bagno e cucina rivestite con piastrelle di gres ceramico.

PAVIMENTI: I pavimenti esistenti alternano graniglia a gres ceramico e risultano in buono stato di conservazione. **SANITARI E CUCINA:** Il bagno è dotato di vasca, doccia, vaso, lavabo e bidet in discreto stato di conservazione.

Nel locale cucina sono presenti gli attacchi di acqua e gas.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: presente, necessita di messa a norma

Impianto idrico: presente, da verificare. In bagno si rileva la presenza di un boiler per la produzione di ACS

Impianto termico: assente. Vengono al momento utilizzate stufette portatili a combustibile liquido.

Impianto citofonico: presente

Antenna TV: presente”

Bene n. 2 - cantina – “L’unità negoziale oggetto di stima è costituita da una cantina ubicata al piano interrato del Condominio Mercadante. Si tratta di un unico ambiente avente superficie netta calpestabile pari a 15,50 mq, con pareti in mattoni a vista completamente prive di strati di finitura e pavimento in battuto di cemento. E’ presente il solo impianto elettrico, che tuttavia necessita di verifica per messa a norma.”

Bene n. 3 – garage: “L’autorimessa, facente anch’essa parte del condominio Mercadante, ha accesso al piano terra dal cortile interno condominiale che si apre su Via Guicciardini. Essa è costituita da un ambiente unico in discreto stato conservativo avente superficie netta calpestabile è pari a 12,90 mq, con pareti intonacate e tinteggiate, e pavimenti piastrellati in buono stato di conservazione. Si rileva la presenza del solo impianto di illuminazione, che tuttavia necessita di verifica per messa a norma”.

Bene n. 4 – laboratorio artigianale: “Questa unità immobiliare, per anni utilizzata come panificio e relativa rivendita, ha accesso diretto dall’esterno, dal vano scala comune e si apre altresì sul cortile interno comune. Essa si compone di un laboratorio dotato di forno, di cui è ipotizzabile una necessità di messa a norma, e di un locale dispensa. In un piccolo vano ricavato internamente al laboratorio è presente una modesta scala a chiocciola che conduce all’appartamento della medesima proprietà sito al piano primo.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile è pari a 82,30 mq. Tutti i locali hanno solai piani, e nella dispensa è presente un controsoffitto. **PARETI INTERNE:** Le pareti del laboratorio risultano rivestite con piastrelle a tutt’altezza, alternate a tratti di altezza pari a circa 2,20 mt. Le pareti della dispensa presentano rivestimento in PVC a tutta altezza. La porzione non rivestita e le volte sono intonacate e tinteggiate.

PAVIMENTI: Tutti i pavimenti esistenti sono piastrellati e in mediocre stato di conservazione.

SANITARI: si rileva la presenza di una doccia non segnalata nelle planimetrie catastali e in quelle di stato autorizzato.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: presente, necessita di messa a norma

Impianto idrico: presente, da verificare.

Impianto termico: assente”

Descrizione catastale

Quanto sopra descritto è così censito: Catasto Fabbricati, Comune di Vercelli:

Bene n. 1

Foglio 42, particella 2734, sub 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 98 mq, rendita € 482,89, piano 1

Bene n. 2

Foglio 42, particella 2734, sub 18, categoria C2, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 28,87, piano S1

Bene n. 3

Foglio 42, particella 2734, sub 17, categoria C6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 46,27, piano T

Bene n. 4

Foglio 42, particella 2734, sub 20, categoria C3, classe 6, consistenza 80 mq, superficie catastale 96 mq, rendita € 264,43, piano T

Confini

Dalla perizia:

Bene n. 1

L'appartamento confina a nord con Via Mercadante, a est con vano scala comune e con alloggio di altra proprietà, a sud con cortile comune, e a ovest con via Guicciardini.

Bene n. 2

La cantina confina a nord con corridoio comune, a est con vano scala comune, a sud con cortile comune, e ad ovest con cantina di altra proprietà.

Bene n. 3

L'autorimessa confina a nord con cortile comune, a est con autorimessa di altra proprietà, a sud con il Fg. 42 mapp. 390 e a ovest con Via Guicciardini.

Bene n. 4

Il laboratorio confina a nord con Via Mercadante, a est con ingresso e vano scala comune, a sud con cortile comune, e a ovest con via Guicciardini.

Stato di conservazione degli immobili

Il perito stimatore ha indicato che gli immobili si trovano in stato di mediocri/ buone condizioni.

Dalla perizia:

Bene n. 1: *"Si presenta in buone condizioni strutturali ma in mediocri condizioni a livello di finiture e impianti".*

Bene n. 2: *Si presenta in buone condizioni strutturali a livello di finiture ma non pare necessitare di interventi urgenti".*

Bene n. 3: *Si presenta in buone condizioni strutturali a livello di finiture ma non pare necessitare di interventi urgenti".*

Bene n. 4: *"Si presenta in mediocri condizioni a livello di finiture e impianti".*

Stato di occupazione dell'immobile

Tutti gli immobili sono occupati dagli esecutati e dai loro famigliari.

Vincoli o oneri condominiali

L'immobile è inserito in un contesto condominiale ed è soggetto a regime condominiale.

Per la gestione 1.1.2025 – 31.12.2025 non vi sono oneri condominiali pregressi.

La spesa ordinaria annua – gestione 2026 - ammonta a ca. € 1.900/00 annui.

Resta ferma l'applicazione del disposto dell'art. 63 disp. att. c.c.

Parti comuni

E' compresa nel lotto quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dell'intero fabbricato, fra cui in particolare il sedime dell'intero complesso, il cortile comune e il vano scala.

Situazione catastale

Bene n. 1: il perito stimatore ha evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale.

" MODIFICHE INTERNE:

- *traslazione della posizione di alcune tramezzature e porte interne;*
- *traslazione di un tratto di muratura verso l'alloggio confinante."*

Bene n. 2: il perito stimatore ha evidenziato che *"Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento"*.

Bene n. 3: il perito stimatore ha evidenziato che *"Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento"*.

Bene n. 4: il perito stimatore ha evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale.

" MODIFICHE INTERNE:

- *traslazione della posizione di alcune tramezzature interne"*

Situazione urbanistica ed edilizia

Normativa urbanistica:

Dalla perizia e con riferimento a tutti i beni pignorati, il perito stimatore ha dato le seguenti indicazioni comuni.

"Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.8.6" e come definito dall'art. Art. 18 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Le case su strada e le palazzine". Si riporta l'estratto della norma di piano:

Art. 18 Le case su strada e le palazzine

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.*

Parametri

- Uf 1 mq/mq
- H 17,60 m
- Rc 0,50 (50% sf)
- Np 5
- Ip 0,3 (30% sf)
- Indice di densità arboreo 5
- Indice di densità arbustivo 10
- D 0 per le case su strada, per le palazzine 10 m
- Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari per le case su strada / Dc 5 m per le palazzine

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000".

Regolarità edilizia:

Bene n. 1:

Il perito stimatore ha così riferito: *"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.*

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli è presente la seguente autorizzazione amministrativa:

• *Licenza di Costruzione n. 5712 del 19/05/1953 inerente alla "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (condominio) di quattro piani in angolo alle vie Guicciardini-Mercadante" intestata a Merlo Fernando ed altri, comprensivo di Licenza d'uso relativamente alle opere in cemento armato e di Autorizzazione alla abitabilità del 06/11/1954.*

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.*

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti incoerenze rispetto alle planimetrie degli ultimi progetti edilizi autorizzati.

MODIFICHE ESTERNE:

- *lieve modifica di facciata con rimozione di un elemento decorativo (lesena angolare);*
- *prolungamento del balcone angolare.*

MODIFICHE INTERNE:

- inserimento di una scala a chiocciola di collegamento con il piano terreno;
- traslazione della posizione di alcune tramezzature e porte interne, probabilmente riconducibile all'epoca di edificazione del fabbricato;
- traslazione della muratura verso vano scala e alloggio confinante con aumento della superficie e volume dell'appartamento, ma pur sempre incluso nella sagoma dell'edificio condominiale, probabilmente riconducibile all'epoca di edificazione del fabbricato.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI.

Tale mancata conformità potrà essere sanata mediante presentazione di una SCIA IN SANATORIA comprendente appartamento, cantina, autorimessa e laboratorio, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale, meglio descritte alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare" della presente relazione di stima.

Bene n. 2

Il perito stimatore ha così riferito: "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.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli è presente la seguente autorizzazione amministrativa:

- Licenza di Costruzione n. 5712 del 19/05/1953 inerente alla "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (condominio) di quattro piani in angolo alle vie Guicciardini-Mercadante" intestata a Merlo Fernando ed altri, comprensivo di Licenza d'uso relativamente alle opere in cemento armato e di Autorizzazione alla abitabilità del 06/11/1954.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti incoerenze rispetto alle planimetrie degli ultimi progetti edilizi autorizzati.

MODIFICHE INTERNE:

- aggiunta di pilastri interni;
- diversa posizione dell'ingresso e del tramezzo su cui insiste.

Si ritiene che tali irregolarità possano risalire all'epoca di costruzione del fabbricato.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI.

Tale mancata conformità potrà essere sanata mediante presentazione di una SCIA IN

SANATORIA comprendente appartamento, cantina, autorimessa e laboratorio, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale, meglio descritte alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare" della presente relazione di stima.

Bene n. 3

Il perito stimatore ha così riferito: "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.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli è presente la seguente autorizzazione amministrativa:

•Licenza di Costruzione n. 5712 del 19/05/1953 inerente alla "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (condominio) di quattro piani in angolo alle vie Guicciardini-Mercadante" intestata a Merlo Fernando ed altri, comprensivo di Licenza d'uso relativamente alle opere in cemento armato e di Autorizzazione alla abitabilità del 06/11/1954.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti incoerenze rispetto alle planimetrie degli ultimi progetti edilizi autorizzati.

MODIFICHE INTERNE:

- diversa inclinazione del tramezzo di separazione con l'unità immobiliare confinante a est

- incremento di superficie e volume dell'autorimessa, ricavati all'interno della sagoma autorizzata dell'edificio, e quindi a eventuale discapito del confinante.

Si ritiene che tali irregolarità possano risalire all'epoca di costruzione del fabbricato.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI.

Tale mancata conformità potrà essere sanata mediante presentazione di una SCIA IN SANATORIA comprendente appartamento, cantina, autorimessa e laboratorio, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale, meglio descritte alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare" della presente relazione di stima.

Bene n. 4

Il perito stimatore ha così riferito: "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.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli è presente la seguente autorizzazione amministrativa:

•Licenza di Costruzione n. 5712 del 19/05/1953 inerente alla "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (condominio) di quattro piani in angolo alle vie

Guicciardini-Mercadante" intestata a Merlo Fernando ed altri, comprensivo di Licenza d'uso relativamente alle opere in cemento armato e di Autorizzazione alla abitabilità del 06/11/1954.

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.*

MODIFICHE INTERNE:

- *inserimento di una scala a chiocciola di collegamento con il piano primo;*
- *diversa distribuzione planimetrica interna;*
- *realizzazione del forno.*

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta evidente che tali difformità, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, siano SANABILI.

Tale mancata conformità potrà essere sanata mediante presentazione di una SCIA IN SANATORIA comprendente appartamento, cantina, autorimessa e laboratorio, previo pagamento di una sanzione pecuniaria, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia e della variazione catastale, meglio descritte alla sezione "Riserve e particolarità da segnalare" della presente relazione di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.

COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'appartamento (bene n. 1) e il laboratorio artigianale (bene n. 4) sono tra loro collegati in modo abusivo mediante un'apertura nel solaio e una scala a chiocciola metallica.

Come indicato in perizia, dal perito stimatore, detta situazione risulta sanabile mediante SCIA in sanatoria atta a consentire le seguenti due soluzioni:

- "1) separazione delle due unità immobiliari con rimozione del collegamento esistente mediante rimozione della scala a chiocciola e chiusura dell'apertura nel solaio;*
- 2) conservazione della situazione attuale mantenendo in essere il collegamento esistente tra le due unità immobiliari.*

Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente per le due diverse opzioni possono essere così quantificati:

OPZIONE 1) SEPARAZIONE DELLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI CON RIMOZIONE DEL COLLEGAMENTO ESISTENTE. *Spesa totale € 8.510,41, di seguito meglio dettagliata:*

-COSTI DI SANATORIA: *Sanzione per abuso edilizio € 1.032,00 - Pratica per SCIA IN SANATORIA (incluse iva 22% e cassa 4%) € 3.000,00 – Variazione catastale NCEU € 1.000,00 –TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 5.032,00;*

-COSTI PER RIMOZIONE DEL COLLEGAMENTO ESISTENTE: *Lavori edili (inclusa*

iva 22%) € 1.955,85 - Spese tecniche per rilievo, verifica delle strutture esistenti, redazione e deposito di denuncia delle strutture e dichiarazione di regolare esecuzione per opere prive di rilevanza strutturale € 1.522,56 - TOTALE SPESE PER RIMOZIONE DEL COLLEGAMENTO ESISTENTE € 3.478,41.

OPZIONE 2) CONSERVAZIONE DELLA SITUAZIONE ATTUALE MANTENENDO IN ESSERE IL COLLEGAMENTO ESISTENTE. Spesa totale € 5.032,00, di seguito meglio dettagliata:

-COSTI DI SANATORIA: Sanzione per abuso edilizio € 1.032,00 - Pratica per SCIA IN SANATORIA (incluse iva 22% e cassa 4%) € 3.000,00 – Variazione catastale NCEU € 1.000,00 –TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 5.032,00.

* * *

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Provenienza

Le unità immobiliari costituenti il lotto unico di esecuzione sono pervenute agli esecutati in forza di in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Francesco Boggia di Vercelli in data 9 dicembre 1980 numero 11913 di repertorio, trascritto a Vercelli il 15 dicembre 1980 ai numeri 6592/8076.

I titoli di provenienza, nel ventennio anteriore all'ordinanza di delega, accertati dall'arch. Eleonora Gottardello nella summenzionata perizia ed anche dal sottoscritto Professionista Delegato in base all'esame della documentazione ipocatastale in atti, possono essere ricostruiti anche consultando i relativi documenti contenuti nel fascicolo presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Trascrizioni

Sugli immobili costituente il lotto n. 1 di esecuzione risulta trascritto il seguente pignoramento:

pignoramento immobiliare trascritto in data 29.09.2025 Reg. gen. 8070 - Reg. part. 6476 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, sui seguenti beni immobili in Comune di Vercelli;

- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 18 nat. C/2 mq. 13 piano S1 Via Saverio Mercadante n. 11;
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 17 nat. C/6 mq. 14 piano T Via Francesco Guicciardini n. 8;
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 19 nat. A/3 vani 5,5 piano 1 Via Saverio Mercadante n. 11;
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 20 nat. C/3 mq. 80 piano T Via Francesco Guicciardini n. 8;

Iscrizioni

Su tutti i quattro beni costituenti il lotto unico di esecuzione sono iscritte le seguenti ipoteche:

- 1) ipoteca volontaria di primo grado iscritta al n. 1242 reg. part. e al n. 7573 reg. gen. in data 6 agosto 2008, a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Gian Paolo Roncarolo

di Vercelli in data 31 luglio 2008, numero 115927/8881 di repertorio per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni immobili, in Comune di Vercelli:

- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 5 nat. C/3 mq. 55 piano T Via Saverio Mercadante n. 2 (ora corrispondente al NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 20);
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 4 nat. C/1 mq. 31 piano T Via Saverio Mercadante n. 2 (ora corrispondente al NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 20);
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 6 nat. A/3 vani 6.0 piano 1-S1 Via Saverio Mercadante n. 2 (ora corrispondente al NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 19 e NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 18);
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 17 nat. C/6 mq. 14 piano T Via Francesco Guicciardini (ora corrispondente al NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 17);

2) ipoteca giudiziale di secondo grado, iscritta al n. 153 reg. part. e n. 1572 reg. gen. del 25 febbraio 2021 in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti in data 25 settembre 2019, numero 1199/2019 di repertorio, per la quota di 1/2 di piena proprietà sui seguenti immobili in Comune di Vercelli:

- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 18 nat. C/2 mq. 13 piano S1 Via Saverio Mercadante n. 11;
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 19 nat. A/3 vani 4,5 piano 1 Via Saverio Mercadante n. 11;
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 17 nat. C/6 mq. 14 piano T Via F. Guicciardini n. 8;
- NCEU fg. 42 part. 2734 sub. 20 nat. C/3 mq. 80 piano T Via F. Guicciardini n. 8;

Trattamento fiscale della cessione

Gli esecutati sono persone fisiche. La presente vendita non è soggetta da IVA.

* * *

PREZZO DI VENDITA

Il prezzo base per il lotto di esecuzione n. 1 (unico), è stabilito € 97.736,36 (euro novantasettemilasettecentotrentasei/36).

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo qui stabilito per partecipare alla vendita del lotto n. 1, è pari ad € 73.303,00 (euro settantatremilatrecentotre/00).

L'offerta minima in aumento sull'offerta più alta, nel caso in cui debba tenersi la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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, secondo le informazioni rese dal professionista nel presente avviso di vendita

* * *

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che:

- il gestore della vendita telematica sia il Gruppo Edicom S.p.A. – attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.garavirtuale.it;

- il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il Professionista delegato Avv. Raffaella Giuliani.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
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.

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 deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

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

Ogni interessato all'acquisto, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente 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 DELLA VENDITA TELEMATICA, 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 irrevocabile di acquisto per il lotto n. 1 di esecuzione con i documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10.12.2026 (giorno antecedente il giorno dell'udienza di vendita), 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, cioè 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 e 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 nel suo allegato) di avere 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 non appena verranno 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: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del Professionista Delegato: raffaella.giuliani@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, 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.

NATURA DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile salvo che

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare a pena di inammissibilità:

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 secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
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 effettuato 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.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità:

- 1) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'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 (e quindi, la copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, 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'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

- 6) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di 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.;
- 7) se il soggetto offerente è minorenne, devono essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 8) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, devono essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e 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;

- 9) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, deve essere allegato anche copia del documento (ad esempio, il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) da cui risultino la costituzione della società, i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se necessario, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- 10) se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata 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 vendita trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

Altri documenti da allegare ed altre 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.

Altri documenti da allegare:

- a) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia;
- b) 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 (di cui infra).
- c) la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
- d) se l'offerente fosse persona fisica cittadino di stato non facente parte dell'U.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- e) l'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 cpc; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al 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; in mancanza l'avvocato sarà ritenuto egli stesso l'aggiudicatario;

Inefficacia dell'offerta

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.; una volta trasmessa

l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

A tale norma si fa anche riferimento ai fini della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il singolo lotto per il quale intende partecipare, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 16680 intestato a "PR. ES. N. 106/2025 RGE TRIB. VC DELEGA" alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT64A0503422600000000016680.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale "R.G.E 106/2025 TRIB. VERCELLI LOTTO N. 1, 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 D.P.R. n. 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 di Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento dei bolli digitali".

Restituzione della cauzione

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio di gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato 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., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

ESAME DELLE OFFERTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche concernenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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 tale 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 telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. 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 migliore 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 tale caso il Professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di

ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni, dal 11.12.2026 sino alle ore 12,00 del 17.12.2026 termine ultimo per la formulazione di 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 del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma 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 tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione ed alla partecipazione alla vendita; la piattaforma 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 certificata e/o tramite 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 di 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 e dei tempi di pagamento, e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione ovvero è quello indicato

nell'offerta (termine non soggetto a sospensione feriale), pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il giudice dell'esecuzione pronuncia anche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).

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 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 settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatogli dal professionista stesso).

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 ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e comunque entro novanta 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 al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi delle attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Detta dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

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.).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, in caso di inadempimento, e/o l'aggiudicatario non ha trasmesso l'autocertificazione avente ad oggetto le informazioni di adeguata verifica antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

In tale caso il Giudice con decreto dichiarerà 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 alla fine 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 è previsto il pagamento rateale del prezzo, pur se previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, come previsto dall'art. 585, comma 3 c.p.c.;

in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ovvero a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 106/2025 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo n. 385 del 1993, l'aggiudicatario potrà subentrare senza autorizzazione del Giudice, 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.

Ove non intenda avvalersi di tale possibilità, o ciò non fosse possibile, l'aggiudicatario, rispettando i termini di legge decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al Credito Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione), mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; a tal fine, il prima possibile, e comunque entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo Studio dell'Avv. Raffaella Giuliani, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e l'eventuale saldo.

Per quanto possa occorrere, si riferisce che il Tribunale di Vercelli ha impartito disposizioni affinché il Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito in tempo utile, e comunque entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo), provveda a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista Delegato e del Custode Giudiziario, nonché per l'eventuale liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta. In relazione a ciò, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato ad esso Professionista Delegato per essere depositato sul libretto intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi, spese e anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. D.P.R. 380 del 6.6.2001) 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. 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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo al alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero 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, con spese a carico dell'aggiudicatario, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

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

Ove l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alle disposizioni di legge in vigore, potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

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 ad un quarto rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed

eventualmente ridotto.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni di cui all'ordinanza di delega.

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

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato:

- notifica del presente avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita;

- un'unica pubblicità dell'avviso di vendita, con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio comprese fotografie e planimetrie, nel sito web www.astegiudiziarie.it e nel sito internet del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
3. pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio, comprese fotografie e planimetrie, sul portale www.asteanunci.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
4. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, e Bakeca.it, e www.subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
5. campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
6. inserimento del lotto in vendita, sulla cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

E' stato nominato quale Custode Giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Raffaella Giuliani con Studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899, e-mail: raffaella.giuliani@libero.it - pec: raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu) al quale gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

Le richieste di visita, che non possono essere rese note a persona diversa dal Custode, devono essere formulate esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e verranno effettuate entro quindici giorni dalla richiesta.

Le visite si svolgono con modalità tali da garantire la riservatezza degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

VARIE

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato, Avvocato l'Avv. Raffaella Giuliani con Studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899, e-mail: raffaella.giuliani@libero.it - pec: raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, a norma dell'art. 591 bis comma 5 c.p.c. sono effettuate dal Professionista Delegato Avv. Raffaella Giuliani presso il proprio Studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato.

Casale Monferrato, 9.9.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Raffaella Giuliani

