

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

## CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione Immobiliare numeri R.G. 110/2024 – 11/2025

(procedure riunite)

delegata per le operazioni di vendita il Notaio **PAOLA PONZANA**,  
promossa da "COFFE AND COFFE GROUP S.R.L."

Il sottoscritto Notaio Paola Ponzana, con sede in Borgosesia (VC) alla Via  
Sesone 6/A, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Novara,  
Vercelli e Casale Monferrato, vista l'Ordinanza di delega, ai sensi dell'art.  
591/bis C.P.C., da parte del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il  
Tribunale Civile di Vercelli, Dottor Edoardo Gaspari, in data 10 Luglio 2025  
comunicata in data 11 Luglio 2025

## AVVISA

- che il giorno **06 Novembre 2025 alle ore 10,00** (dieci e zero minuti),  
presso il proprio studio in Borgosesia (VC) alla Via Sesone 6/A, procederà,  
ai sensi degli artt. 570 e seguenti C.P.C. e del D.M. 32/2015 all'esperimento  
di vendita asincrona, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto,  
tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei due lotti dei beni  
immobili sotto descritti;

- che il prezzo base per il **LOTTO UNO**, così come descritto in perizia, è  
stabilito in **Euro 82.943,00 (ottantaduemilanovecentoquarantatre**  
**virgola zero zero centesimi)**;

- che l'offerta minima per tale lotto, pari al 75% (settantacinque per cento)  
del prezzo della base d'asta per partecipare alla gara è fissato in **Euro**

**62.207,25 (sessantaduemiladuecentosette****virgola venticinque****centesimi);**

- che i rilanci di gara tra gli offerenti per tale lotto non potranno essere

inferiori ad **Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero**

**centesimi).**

- che il prezzo base per il **LOTTO DUE**, così come descritto in perizia, è

stabilito in **Euro 27.575,06 (ventisettemilacinquecentosettantacinque**

**virgola zero sei centesimi);**

- che l'offerta minima per tale lotto, pari al 75% (settantacinque per cento)

del prezzo della base d'asta per partecipare alla gara è fissato in **Euro**

**20.681,30 (ventimilaseicentoottantuno virgola trenta centesimi);**

- che i rilanci di gara tra gli offerenti per tale lotto non potranno essere

inferiori ad **Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero centesimi).**

**DESCRIZIONE DEI BENI****LOTTO UNO****Per l'intera piena proprietà**

In comune di Buronzo (VC) alla Via Dante Alighieri n. 2, capannone ad uso artigianale adibito a deposito materiale e attrezzature ed in parte ad

autorimessa composto al piano terreno di salone artigianale, ufficio, disimpegno, bagno, centrale termica, quattro locali di deposito e ripostiglio

oltre a basso fabbricato accessorio di pertinenza costituito da tettoia al piano terreno, entrostanti ad area individuata con la particella 330 del

Foglio 22 del catasto terreni, nonché area urbana di circa metri quadrati

195 (centonovantacinque) adibita a strada, pertinenziale ai fabbricati di cui

sopra, individuata con la particella 333 del Foglio 22 del catasto terreni, il tutto formante un sol corpo con l'area di corte di cui alla particella 330/1 del Foglio 22, (bene comune non censibile), alle coerenze: le particelle 331, 316, 512, 162, 329, 334, 250 e 511 dello stesso foglio di mappa.

#### **Dati catastali**

Detta consistenza immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati di

#### **BURONZO (VC) al Foglio 22 (ventidue), Particelle:**

- **330/5 (trecentotrenta subalterno cinque)**, Via Dante Alighieri n. 2, piano T, categoria D/8, R.C.E. 1.472,00;

- **330/4 (trecentotrenta subalterno quattro)** – Via Dante Alighieri n. 2, piano T, categoria C/7, classe unica, consistenza mq. 72 (settantadue), superficie catastale mq. 76 (settantasei) , R.C.E. 40,90;

- **333 (trecentotrentatre)** - Via Dante Alighieri, piano T, categoria F/1 consistenza mq. 195 (centonovantacinque)

#### **LOTTO DUE**

#### **per l'intero diritto di usufrutto generale vitalizio**

In comune di Buronzo (VC) alla Via Torino n. 17, nel fabbricato di civile abitazione denominato "Condominio Torino", con annessi fabbricati accessori, il tutto entrostante ad area individuata con la particella 91 del

Foglio 23 del Catasto Terreni di Buronzo – ente urbano,

- al piano primo: appartamento individuato con il numero 4 (quattro) nella planimetria generale dello stabile, composto di ingresso, cucina, tre vani, corridoio, bagno e due balconi;

- al piano seminterrato: una cantina distinta con il numero 4 (quattro) nella planimetria dello stabile;

Nel basso fabbricato per autorimesse:

- al piano terreno: autorimessa distinta con il numero IV (quattro) nella planimetria dello stabile

**Confini dell'appartamento:** il vano scala e i muri perimetrali su cortile comune;

**Confini della cantina:** il corridoio comune a più lati e l'unità "X1"

**Confini dell'autorimessa:** le autorimesse III e V ed il cortile comune a due lati;

#### **Dati catastali**

Detta consistenza immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati di

**BURONZO (VC) al Foglio 23 (ventitre), Particelle:**

- **91/4 (novantuno subalterno quattro)**, Corso Torino n. 17, piano 1-S1, categoria A/2, classe seconda, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 100 (cento), R.C.E. 361,52.

- **91/20 (novantuno subalterno venti)**, Corso Torino n. 17, piano T, categoria C/6, classe quarta, consistenza mq 14 (quattordici), superficie catastale mq 14 (quattordici), R.C.E. 33,26

con la corrispondente quota millesimale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e di compartecipazione alle spese generali dello stesso come

risulta dal regolamento di condominio dello stabile che trovasi allegato all'atto ricevuto dal Notaio Aladino Belsito di Gattinara in data 28 dicembre

1977 Rep. n. 28819/12036 trascritto a Vercelli il 5 gennaio 1978 ai numeri 124/106.

#### **Osservazioni del Notaio Delegato**

**Relativamente allo stato di occupazione:**

La consistenza oggetto di esecuzione risulta alla data odierna occupata da

Società terza in virtù di contratto di locazione ultranovennale, opponibile alla procedura, risultante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata

nelle firme dal Notaio Paolo Bilotti di Biella in data 20 dicembre 2017 Rep.n.

159152/50543, trascritto a Vercelli il 29 dicembre 2017 ai n.ri 9784/7494

per un canone annuale di locazione di Euro 3.600,00 (tremilaseicento

virgola zero zero centesimi);

**Relativamente alla situazione edilizia ed urbanistica-catastale**

Ai fini dell'art.173 quater - disp. att. c.p.c. - ed in relazione alla vigente

normativa edilizia, dalla documentazione in atti (relazione estimativa

redatta dal Perito, Architetto Patrizia Dorelli), pubblicata e visionabile

presso il Delegato, risulta che:

Il fabbricato principale (capannone) è stato realizzato in data antecedente

al 1° settembre 1967 (Licenza di costruzione n. 99 in data 5 luglio 1963);

successivamente è stata rilasciata licenza di costruzione n. 138 in data 11

novembre 1964 per la realizzazione di tettoia a ridosso del capannone

esistente ed in seguito è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio

Attività (S.C.I.A) in data 28 novembre 2012 protocollo n. 3961 – pratica

edilizia n. 35/2012 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella

formazione di tramezzi e controsoffitti interni;

relativamente alla tettoia sopra descritta, la stessa è stata realizzata a

seguito del rilascio di licenza di costruzione in data 24 aprile 1976

(domanda prot. N 149 presentata in data 28 gennaio 1976);

- la tettoia sopra descritta risulta non agibile mentre il capannone è agibile;

- esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;

- non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità

dell'impianto elettrico;

- non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità

dell'impianto termico;

- non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità

dell'impianto idrico;

- dal confronto con lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali,

relativamente alla tettoia si può riscontrare la pressochè totale rispondenza

dello stato dei luoghi alle rappresentazioni edilizie;

per quanto concerne il capannone, si può riscontrare la rispondenza alle

rappresentazioni edilizie nel limite delle relative tolleranze tranne che per

l'assenza dell'antibagno riportato nelle planimetrie che non risulta esistente.

La superficie rilevata è in linea con quella strutturata.

Si rilevano le seguenti difformità relativamente al basso fabbricato posto tra

il confine di proprietà recintato a nord- est dell'immobile e l'immobile stesso

realizzato a protezione della cisterna contenente gasolio, la quale peraltro

non risulta concessa e la tettoia posizionata a sud-est dell'immobile che

non presenta caratteristiche compatibili con la possibilità autorizzativa a

confine. Per entrambe le due costruzioni è prevista la demolizione con

allontanamento di tutte le risulte ed il costo per tali interventi è stato

computato nella valutazione del bene come deprezzamento .

Per quanto nel presente avviso non evidenziato, si rinvia a quanto riportato

nella relazione di stima.

**Relativamente alla situazione ipotecaria**

In ordine ai titoli di provenienza è possibile fare riferimento a:

- atto di compravendita per Notaio Raffaello Lavioso di Biella in data 22 gennaio 2013, Rep.n. 70864/13149, trascritto presso i Registri Immobiliari di Vercelli in data 24 gennaio 2013 ai n.ri 627/409;

- atto di compravendita per Notaio Secondina Sola di Cossato in data 13 dicembre 2004 Rep. n. 73258/24050, trascritto presso i Registri Immobiliari di Vercelli in data 24 dicembre 2004 ai n.ri 13021/8156;

Si aggiunge, volendo tracciare il quadro delle formalità gravanti i beni, che queste sono le seguenti:

**TRASCRIZIONI**

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso i Registri Immobiliari di Vercelli in data 31 luglio 2024 ai n.ri 6934/5550;

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso i Registri Immobiliari di Vercelli in data 31 gennaio 2025 ai n.ri 738/603 (relativamente all'immobile censito al catasto dei fabbricati al Foglio 22 particella 333);

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Paolo Bilotti di Biella in data 20 dicembre 2017 Rep.n. 159152/50543, portante contratto di locazione ultranovennale a favore di Società terza, trascritto presso i Registri Immobiliari di Vercelli il 29 dicembre 2017 ai n.ri 9784/7494.

**ISCRIZIONI**

- ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione iscritta presso i Registri Immobiliari di Vercelli il 9 dicembre 2019 ai n.ri 9332/1125 per complessivi Euro 325.147,50

(trecentoventicinquemilacentoquarantasette virgola cinquanta centesimi) ;

- ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione iscritta presso i Registri Immobiliari di Vercelli il 6 febbraio 2020 ai n.ri 960/85 per complessivi Euro 587.725,24

(cinquecentoottantasettemilasettecentoventicinque virgola ventiquattro centesimi);

- ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione iscritta presso i Registri Immobiliari di Vercelli il 26 giugno 2023 ai n.ri 5436/476 per complessivi Euro 646.983,00

(seicentoquarantaseimilanovecentoottantatre virgola zero zero centesimi);

**tutte gravanti sull'intera piena proprietà di tutti gli immobili ad esclusione dell'area urbana identificata con il Foglio 22 particella 333**

**LOTTO DUE:**

**Relativamente allo stato di occupazione:**

La consistenza oggetto di esecuzione risulta alla data odierna occupata dall'esecutato titolare del diritto di usufrutto generale vitalizio di cui sopra, precisandosi che l'usufruttuario è in età di anni 66 (sessantasei)

**Relativamente alla situazione edilizia ed urbanistica-catastale**

Ai fini dell'art.173 quater - disp. att. c.p.c. - ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (relazione estimativa redatta dal Perito, Architetto Patrizia Dorelli), pubblicata e visionabile presso il Delegato, risulta che:

Il fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio di licenza edilizia n. 279 rilasciata in data 20 settembre 1974 e successiva licenza in data 27 novembre 1974 numero 362 (non reperita) ed il relativo certificato di

abitabilità è stato rilasciato in data 20 dicembre 1977;

- l'immobile risulta agibile;

- non si è a conoscenza dell'esistenza di certificato energetico

dell'immobile/APE;

- non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità

dell'impianto elettrico;

- non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità

dell'impianto termico;

- non si è a conoscenza dell'esistenza di dichiarazione di conformità

dell'impianto idrico;

- dal confronto con lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si può

riscontrare la non rispondenza degli stessi in particolare con riferimento al

collegamento tra la zona ingresso ed il soggiorno dell'appartamento mentre

risulta rispondente l'autorimessa;

Per quanto nel presente avviso non evidenziato, si rinvia a quanto riportato

nella relazione di stima.

#### **Relativamente alla situazione ipotecaria**

In ordine ai titoli di provenienza è possibile fare riferimento a:

- atto di compravendita per Notaio Carlo Scola di Biella in data 3 luglio

2008, Rep.n. 88546/9270, trascritto presso i Registri Immobiliari di Vercelli

in data 16 luglio 2008 ai n.ri 6633/ 4774;

- atto di compravendita per Notaio Aladino Belsito di Gattinara in data 19

ottobre 1974, Rep. n. 24124, trascritto presso i Registri Immobiliari di

Vercelli in data 28 ottobre 1974 ai n.ri 6967/5797;

Si aggiunge, volendo tracciare il quadro delle formalità gravanti i beni, che

queste sono le seguenti:

### TRASCRIZIONI

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso i Registri Immobiliari di

Vercelli in data 31 luglio 2024 ai n.ri 6934/5550;

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso i Registri Immobiliari di

Vercelli in data 31 gennaio 2025 ai n.ri 738/603 (relativamente al diritto di usufrutto generale vitalizio sopra riportato);

### ISCRIZIONI

- ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione ruolo iscritta

presso i Registri Immobiliari di Vercelli il 9 dicembre 2019 ai n.ri 9332/1125

per complessivi Euro 325.147,50

(trecentoventicinquemilacentoquarantasette virgola cinquanta centesimi);

- ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione ruolo iscritta

presso i Registri Immobiliari di Vercelli il 6 febbraio 2020 ai n.ri 960/85 per

complessivi Euro 587.725,24

(cinquecentoottantasettemilasettecentoventicinque virgola ventiquattro

centesimi);

- ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione ruolo iscritta

presso i Registri Immobiliari di Vercelli il 26 giugno 2023 5436/476 per

complessivi Euro 646.983,00 (seicentoquarantaseimilanovecentoottantatre

virgola zero zero centesimi);

**tutte gravanti sull'intero diritto di usufrutto.**

### MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella

perizia redatta dallo stimatore (che qui si intende per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art.17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni). Il trasferimento avverrà 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 risultanti dai relativi titoli di provenienza.

Quanto al lotto DUE si precisa che alle unità sopra descritte, facenti parte di fabbricato in regime condominiale, compete per la gestione 2024/2025 una spesa per oneri condominiali di Euro 4.063,66 che ad oggi risulta saldata per Euro 2.530,11.

## CONDIZIONI E REQUISITI DELLE

### OFFERTE

#### VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

**Il termine per il deposito delle offerte di acquisto è fissato alle ore 12,00 del giorno precedente la vendita, ovvero il giorno 05 Novembre 2025, con le modalità di seguito indicate.**

Le offerte di acquisto possono essere formulate solo in via telematica tramite il modulo **web** "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 (dodici e zero minuti) del giorno antecedente a quello fissato nel presente

avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 dal Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. 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. 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. 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, 1° comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà

essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero:

0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Civile del Tribunale di

Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo:

[paola.ponzana@postacertificata.notariato.it](mailto:paola.ponzana@postacertificata.notariato.it).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio

giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15, 1° comma,

D.M.32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà

generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta

elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa

documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione

dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione

dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- le complete generalità dell'offerente;

- il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio

dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità

italiana, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto

dall'art.12, comma 2 del D.M. 32/2015) o della partita I.V.A., 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 e di poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta

in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'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, cioè 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 indicare il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere

inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con il presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta

stessa; il termine ed il modo del versamento del prezzo, nonchè 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.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art.582 C.P.C.; in mancanza, le notificazioni e

comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione da cui risulti il codice

IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

- 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, nonchè copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un abilitato o un amministrato di

sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del

soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonchè copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice

tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o un soggetto giuridico, copia del

documento (ad esempio certificato del registro imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che **giustifichi** i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli

altri **offerenti** per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura della 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 a dette incombenze.

L'offerente, prima di effettuare l'o

fferta 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 conto corrente intestato a: **"TRIBUNALE DI**

**VERCELLI C/O E.I. R.G.E. 110/2024 - VENDITA" - Notaio Paola**

**Ponzana, IBAN: IT48 Q060 8544 3100 0000 1002 820** tale importo

sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "PROC. ESECUTIVA n. 110/2024 R.G.E. ,**

**LOTTO UNICO, VERSAMENTO CAUZIONE"**, dovrà essere effettuato in

modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno

precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato

per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non

riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla

procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata

**inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge

(attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia

esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. il bollo può essere pagato tramite

carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel

"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei

servizi Telematici all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio

"Pagamento bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di

**plurimi offerenti**, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli

eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**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 art. 12 comma 4 D.M. 32/2015).**

**Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.**

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

**Si avvisano gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata), ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono 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, venga attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seg, 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.**

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le

offerte verranno aperte dal Professionista solo nella data ed all'ora indicati

nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli **offerenti** all'udienza di vendita telematica avrà luogo

tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla

stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute

almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di

posta elettronica certificata 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 necessariamente da allegare;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e

del bollo entro i termini indicati;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri **offerenti** ed

alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica

procederà a sostituire automaticamente gli stessi con **pseudonimi** o altri

elementi distintivi, in grado di assicurare l'anonimato.

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo

stabilito sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state

presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 C.P.C. il bene

verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. C.P.C.; in tal caso il Professionista Delegato procederà alla

deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti

consequenziali.

In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte

valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in

favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla

gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà

aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni

caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche in

seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore

istante a norma dell'art.588 C.P.C.; in tal caso il Professionista Delegato

procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**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 decimali.	
	<b>La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con individuazione della data di inizio nel 06 Novembre 2025 (coincidente con la data di udienza di cui sopra) e con la data di scadenza nel 12 Novembre 2025 alle ore 10,00 (entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) .</b>	
	<b>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.</b>	
	Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara: - tramite la piattaforma <a href="http://www.astetelematiche.it">www.astetelematiche.it</a> sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo migliore nonchè 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 e partecipazione alla vendita: la piattaforma	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo

svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica

e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita nè può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali **prolungamenti**, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine**

**per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione;** ai fini dell'art.1193

Codice Civile è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo

l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni

prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231

(antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, con

l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza

dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno

essere effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio e ogni

ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stesso Delegato o al Custode Giudiziario.

Entro tre giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le

offerte di acquisto formulate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il Delegato dovrà altresì provvedere a **riaccreditare** agli **offerenti**, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

L'offerente in sede di presentazione dell'offerta ovvero in seguito

all'aggiudicazione, può esercitare la facoltà di richiedere che l'ordine di

liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza

delle formalità di cui agli artt. 605 seguenti c.p.c, a spese della procedura,

con l'avvertenza che, in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico

dell'aggiudicatario.

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'immobile è affidato in custodia al Custode giudiziario Notaio Paola

Ponzana con Studio in Borgosesia alla Via **Sesone** n.6/A (tel. 0163/290013

- e-mail: pponzana@notariato.it - e-mail certificata:

paola.ponzana@postacertificata.notariato.it) al quale gli interessati

potranno rivolgersi per ottenere, anche telefonicamente, ogni utile informazione sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e

sulla consistenza del bene e, in genere sulla vendita giudiziaria, per

consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la relazione di stima e per

concordare i tempi dell'eventuale visita che può essere richiesta tramite il

Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere nota a persona diversa

dal Custode. Le visite della consistenza immobiliare oggetto di procedura

potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi dalle ore 9,00

alle ore 19,00). Il Custode dovrà dare un preavviso all'occupante di almeno

24 ore. La disamina dei beni dovrà svolgersi con modalità idonee a

garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi

abbiano contatti tra loro.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso:

- sarà notificato al creditore precedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore almeno 30 giorni prima della vendita;

- verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del

Ministero della Giustizia;

- verrà inserito, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed

alla relazione di stima comprese fotografie e planimetrie, su entrambi i siti

internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet del

Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it);

- verrà pubblicato, a cura di Aste Giudiziarie in linea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet "Casa.it", "Idealista.it" e "Subito.it", almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

- verrà pubblicizzato su "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 del termine di presentazione delle offerte;

- verrà realizzato "Virtual Tour 360°" relativamente ai beni costituenti il LOTTO UNO e la pubblicazione relativa sarà effettuata sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

### INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato, Notaio Paola Ponzana in Borgosesia (VC), Via [Sesone](#) n.6/a, tel. 0163/290013 e fax 0163/208874 ([email pponzana@notariato.it](mailto:pponzana@notariato.it)).

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dal Cancelliere, saranno eseguite dal Notaio delegato presso il proprio studio in Borgosesia (VC) alla Via [Sesone](#) numero 6/A.

Borgosesia, 25 Luglio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

NOTAIO PAOLA PONZANA