



TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione Immobiliare numeri R.G. 110/2024 – 11/2025
(procedure riunite)

SECONDO ESPERIMENTO

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 **05 Marzo 2026 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 le piattaforma www.astetelematiche.it, del lotto dei beni immobili
sotto descritti;

- che il prezzo base per il **LOTTO DUE**, così come descritto in perizia, è
stabilito in **Euro 20.681,30 (ventimilaseicentoottantuno virgola trenta
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**

15.510,98 (quindicimilacinquecentodieci virgola novantotto 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 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 partecipazione 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

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.

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 04 marzo 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.

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@giustiziacerit.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata 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), nonchè a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: 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, nonché 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, nonché 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'offerta di acquisto telematica dovrà versare a titolo di cauzione **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "**TRIBUNALE DI VERCCELLI 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 si 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal 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 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'anonymato.

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.

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con individuazione della data di inizio nel 05 Marzo 2026 (coincidente con la data di udienza di cui sopra) e con la data di scadenza nel giorno 11 Marzo 2025 alle ore 10,00 (entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) .

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

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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 www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogliananza 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 unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il Delegato dovrà altresì provvedere a riacreditare 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 procedente, 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 e www.asteannunci.it e sul sito internet del

Tribunale 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;

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).

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, 28 Novembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

NOTAIO PAOLA PONZANA