

TRIBUNALE DI VERCELLI

R.G.Es. n° 147 / 2021

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

in MODALITA' TELEMATICA (ASINCRONA)

Data vendita (inizio gara): 05 FEBBRAIO 2026, ore 09,30.

Scadenza della eventuale gara: 11 febbraio 2026, ore 12,00.

Espropriazione immobiliare promossa da:

POP NPLS 2020 SRL ( e per essa la mandataria SPECIAL GARDANT SPA)

Il Professionista delegato e Custode Giudiziario Avv.Oscar Altavilla,  
letta l'ordinanza di vendita e di delega,  
visti gli artt. 570 e ss. cod.proc.civ.,

avvisa

I-che con ordinanza in data 27 ottobre 2023 del Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Vercelli, integrata dall'ordinanza resa al verbale dell'udienza 27-10-2023, dall'ordinanza 27-11-2023 resa a margine della relazione in pari data del Delegato, dall'ordinanza 02-08-2024 e dall'ordinanza 15 ottobre 2025, è stata disposta la vendita del compendio immobiliare infradescritto ed alle condizioni che seguono;  
II-che conseguentemente il Professionista Delegato sottoscritto, visto l'esito infruttuoso dei precedenti esperimenti di vendita, ha disposto per il giorno **05 FEBBRAIO 2026 alle ore 09,30** nel proprio Studio in Casale Monferrato, piazza San Francesco n. 7, la **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** degli immobili infradescritti e per il prezzo infraindicato:

**Lotto Unico**

**Descrizione**

Complesso edilizio costituito da tre maniche di fabbricati e vasta area scoperta, già in capo al Demanio dello Stato (Ramo Guerra) quale caserma poi caduta in disuso, ora destinato dal PRG nel Piano Particolareggiato Esecutivo del centro storico (PPcs6) ad uso commerciale, terziario e residenziale esistente denominato "ex Caserma Generale Trombone de Mier".

Il complesso è tutt'ora in disuso e nello stato di fatto risalente alla precedente destinazione di Distretto Militare di Vercelli e , ancora in precedenza, di caserma ad alloggio dei militari di truppa, ufficiali, sottoufficiali nonché ricovero di mezzi ed animali collegati alle necessità di tipo offensivo e/o difensivo proprie di tale destinazione, articolato sinteticamente in tre corpi di fabbrica:

-una manica elevata a due/tre piani ft posta in fregio alla via XX settembre angolo via San Cristoforo e via A. Manzoni, con accesso carraio principale al civ. 12 e accesso pedonale al civ. 13;

- una manica ad un solo piano ft posta in fregio alla via San Cristoforo perpendicolarmente alla precedente, con accesso carraio di servizio al civ. 20, seguita da una piccola ala a due piani ft e seminterrato;

- una manica a tre piani ft posta in fregio alla via A. Manzoni perpendicolarmente alla via XX settembre, con accesso carraio di servizio senza n. civ. e accessi pedonali ai civv. 29 e 31, soprastanti l'ampio sedime scoperto pertinenziale, di forma irregola-

re e interamente delimitato verso Nord da muri di recinzione verso le proprietà di terzi.

In dettaglio, la manica posta in fregio alla via XX settembre è costituita da

- due settori elevati a due piani ft, tra loro collegati da porzioni a tre piani ft (una centrale e una a ciascun angolo) ; il piano terra dei due settori è costituito da 14 grandi vani in origine adibiti a stalle, poi ricovero e manutenzione mezzi e successivamente a deposito; il piano primo è analogamente costituito da 14 grandi vani, in origine adibiti ad alloggio dei militari di truppa, poi dal 1957 fino alla dismissione dall'operatività ad uffici e accessori al servizio del Distretto Militare di Vercelli;
- le porzioni a tre piani ft di cui sopra sono costituite da ingressi, disimpegni e vani scala ai primi due piani nonché ai sottotetti in parte utilizzabili dei predetti settori mentre l'ultimo è/era adibito ad abitazione degli ufficiali superiori.

La manica ad un solo piano ft posta in fregio alla via San Cristoforo consiste in 4 vani ad uso (in origine) corpo di guardia ed uffici ai due lati del passo carraio al civ. 20, nonché da una piccola ala a due piani ft e seminterrato, con un locale magazzino per ciascun piano collegati dal vano scala;

la manica posta in fregio alla via A. Manzoni è articolata a tre piani ft collegati dal vano scale, di cui - al piano terreno uffici, depositi e locali di servizio nonché accessi pedonale e carraio di servizio, porticato aperto da due lati in corte ai piani 1° e 2° sei unità abitative (ex alloggi sottoufficiali).

#### **Identificazione catastale**

Catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2238, qualità ente urbano, Superficie ha are ca: 1.30.76 mq.

Catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2238, Categoria B1, classe 2, consistenza 66900, superficie catastale 11908 mq; rendita casastale Euro 21421,38, piano S1-T-1-2.

#### **Diritto posto in vendita**

Il diritto di piena Proprietà (1/1)

#### **Confini.**

Il complesso confina, in corpo unico e con riferimento al Fg 94C Catasto terreni, a Est con via San Cristoforo, a Sud con via XX settembre, a Ovest con via A. Manzoni e a Nord con i mapp.li 2239, 1699, 423, 2722, 2312, 2311 e 2418.

#### **Aspetti fiscali**

La vendita è **soggetta ad i.v.a.** (avendo la Procedura di Liquidazione giudiziale della Società esecutata esercitato la relativa opzione).

**Prezzo base: Euro 939.062,00**

**Offerta minima che può essere accettata: Euro 704.296,00**

**Eventuali offerte in aumento: Euro 5.000,00.**

#### **Stato di occupazione**

Il compendio è libero da persone e in disuso.

Resta, in alcuni ambienti del complesso, una relativamente modesta quantità di materiale di vario genere e di mobilio in evidente stato di abbandono.

In sede di presentazione dell'offerta di cui infra -con nota ad essa allegata- ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può esercitare la facoltà di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento vengano attuati dal Custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss del cod.proc.civ., a spese della Procedura; in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento, le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

**Stato dei luoghi, situazione catastale, edilizia ed urbanistica.**

(Informazioni tratte dalla relazione datata 25 settembre 2023 dell'Esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione Geom. Franco Ajmino - da qui in poi semplicemente "Perizia" - agli atti della procedura esecutiva, unitamente ai suoi allegati, e qui, per quanto non riportato, integralmente richiamata).

"I beni sono comodamente divisibili in natura."

"La planimetria catastale in atti in forma non visibile e "riservata" (allegata alla perizia) è risultata essere "non presente in banca dati catastale" come da comunicazione Ag. Entrate in data 25/03/2022 (allegata alla perizia); pertanto l'Esperto ha provveduto - previo aggiornamento della mappa con procedura PREGEO (allegata alla perizia) - alla redazione della procedura DOCFA in uno con planimetria catastale (allegata alla perizia); conseguentemente, sussiste esatta corrispondenza tra la predetta planimetria e lo stato dei luoghi."

"Dalla documentazione depositata a fascicolo non emergono patti a gravame sull'immobile pignorato, ad esclusione della Convenzione edilizia a favore del Comune di Vercelli - connessa agli interventi edilizi previsti nell'ambito del PPcs6 ma non realizzati - stipulata in data 26/07/2007 e trascritta a VC il 21/08/2007 RG 9264 RP 5991.

Si precisa che trascorsi 10 anni dalla stipula senza che ne fosse data attivazione, la Convenzione ha perso efficacia."

A riguardo di detta Convenzione si richiama espressamente quanto illustrato nella Perizia alle pagg. 12 e 13 circa l'eventualità di effettuare scavi nel sottosuolo della corte.

"Il fabbricato pignorato la cui edificazione risale al 1827, appare strutturalmente in discreto stato d'uso (murature, tetto e copertura) e in stato fatiscente per quanto riguarda intonaci, serramenti, accessori, finiture e minuti impianti d'uso interni; di questi ultimi (acqua, luce e gas), al sopralluogo, le utenze necessarie risultavano scollegate dalle reti di adduzione cittadina mentre gli impianti tecnologici sono stati rimossi."

"Il fabbricato risulta allocato in "Aree strategica Caserma Trombone" (tavv. 8.7e 9 del PRG vigente); le destinazioni d'uso previste - commerciali, terziario e residenziale esistente - sono indicate nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (PPcs6)."

"L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967....(omissis)... Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile ....(omissis)...risulta edificato prima del 1942".

"In data 07/08/2009 è stata presentata richiesta - prat. ed. 419/2009 - per il rilascio di P. di C. in attuazione al PPcs6 e alla Convenzione in data 26/07/2006 per le opere di recupero del complesso.....(omissis)..... in tale contesto veniva dichiarato quale preesistente lo stato dei luoghi così come ora accertato dallo scrivente [ndr: il Perito] ; in fase di verifica degli

elaborati allegati al P.di C. , il Settore competente (Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata) del Comune di Vercelli nulla ha eccepito in ordine alla Regolarità Edilizia del fabbricato preesistente; la richiesta di integrazioni al P. di C. - in gran parte di dettaglio, mentre è dirimente la verifica planivolumetrica ex art. 3 comma 3 Convenzione in ordine alle destinazioni d'uso previste dalla Convenzione stessa - inviata alla richiedente (omissis) in data 01/10/2009 non ha avuto riscontro nei termini previsti e, pertanto, la richiesta per il rilascio del P. di C. predetto deve ritenersi senza esito e archiviata.

In data 03/07/2012 è stata depositata SCIA - prat.ed. 262/2012 per la demolizione dei bassi fabbricati in corte, demolizione eseguita conformemente all'assentito”.

### **Vincolo a favore del Ministero della Cultura**

Sugli immobili di cui trattasi grava la Costituzione di Vincolo Legale trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vercelli – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/09/2012 ai nn. reg. gen. 6200 - Reg. part. 4870 , a favore del Ministero della Cultura (già per i Beni e le Attività Culturali) e contro la Parte esecutata.

Il vincolo è costituito ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) stante che l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante.

Con pec 12-12-2024 il Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Piemonte ha notificato il “rinnovo della Dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico particolarmente importante, ai sensi degli articoli 10, comma 3, lettera a), 13, 14 e in analogia con l'articolo 128 comma 3 del Codice dei beni culturali “ del compendio oggetto di esecuzione.

Tale provvedimento comporta l' ampliamento dell'area già assoggettata a tutela e ricomprende anche l'intero sedime dell'immobile e una miglior definizione degli elementi che sostanziano l'interesse riconosciuto.

Il trasferimento dell'immobile è quindi soggetto, oltre alle altre disposizioni previste dal detto D. Lgs., alle seguenti in particolare:

*“Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero” (art. 59 comma 1) ;*

*“La denuncia è effettuata entro trenta giorni...” (art. 59 comma 2);*

*“ Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento” ( art. 60 comma 1);*

*“La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59” (art. 61 comma 1);*



*"In pendenza del termine prescritto dal comma 1 l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa" (art. 61 comma 4).*

\* \* \*

**Info particolari su condizioni dell'immobile e provvedimenti delle Autorità.**

**Con riguardo ad un muro di recinzione dell'edificio a confine con altre Proprietà.**

La competente **Soprintendenza del Ministero della Cultura**, a seguito di un sopralluogo effettuato il 24 novembre 2024, ha fatto pervenire al Custode giudiziario dell'immobile, una nota in data 20-07-2025 della quale segue un estratto:

*"Il manufatto è realizzato in mattoni di laterizio pieno allettati su giunti di malta. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare le dimensioni del muro né la presenza di adeguate fondazioni.*

*Ciò che appare evidente all'esame visivo del paramento murario rivolto verso l'area pertinenziale della Caserma è lo stato conservativo degradato del manufatto, caratterizzato da disgregazione diffusa dei giunti di malta e dei laterizi, particolarmente evidente nella porzione di muro avente direzione est-ovest; sullo stesso lato si può notare la presenza di pochi lacerti di intonaco in fase di distacco e disgregazione. La parte sommitale della muratura, che presenta una sezione ridotta rispetto alla parte inferiore, è caratterizzata da tracce che evidenziano il punto in cui presumibilmente era inserita una copertura, oggi non più presente, e dalla presenza di porzioni di intonaco in fase di distacco e fessurazioni di cui non è stato possibile determinare l'entità a causa dell'altezza; la parte superiore è coronata da coppi in laterizio disposti con inclinazione verso la proprietà, dei quali si evidenziano alcune mancanze.*

*Su tutta la muratura sono evidenti tracce che denotano una permanenza per tempi prolungati di vegetazione infestante del tipo rampicante.*

*Non si rileva un quadro fessurativo che denoti la presenza di cinematismi in atto, tuttavia, lo stato conservativo della muratura in fase disgregativa, priva della protezione superficiale dello strato di finitura ed esposta all'azione degli agenti atmosferici e della vegetazione infestante è destinato a peggiorare in tempi relativamente brevi, determinando anche possibili danni strutturali della stessa.*

*Dall'esame visivo del paramento murario rivolto verso le aree pertinentziali delle proprietà confinanti a nord, si rilevano sostanzialmente le stesse tipologie di degrado, ma in forma meno grave e meno diffusa.*

*Ai fini di una corretta conservazione del manufatto sarebbe opportuno intervenire con opere di ripristino della continuità muraria, attraverso la reintegrazione dei laterizi e dei giunti di malta, nonché il ripristino dell'intonaco di finitura a protezione dagli agenti atmosferici."*

\* \* \*

**Con riguardo (oltre che al muro di cui sopra anche) alle generali condizioni dell'immobile.**

Agli atti della procedura esecutiva è depositata **l'ordinanza n. 395 resa il 12/08/2025 dal Comune di Vercelli-Settore Sviluppo Economico ed Edilizia Privata - Servizio Urbanistica e Sportello Unico Edilizia Privata**, con cui l'Ente

ha adottato le seguenti prescrizioni, notificando il provvedimento, oltre ad altri Destinatari, anche al Curatore della Liquidazione Giudiziale cui la Società esecutata è sottoposta (R.G. n. 22/2015 Tribunale di Asti):

*"ORDINA (omissis) Di eseguire tempestivamente e nel minore tempo possibile, le opere provvisionali di messa in sicurezza:*

- *dei serramenti e delle imposte che si affacciano sulle Vie A. Manzoni, XX Settembre e S. Cristoforo, rimuovendo in prima battuta i vetri rotti e/o ancorati in modo posticcio agli infissi, le persiane non saldamente ancorate al muro o non accoppiate sulla Via A. Manzoni;*

- *delle lastre di marmo poste alla base dell'edificio e prospicienti le vie pubbliche, che presentano evidenti segni di distacco, anche solo con la loro rimozione al fine di eliminare il pericolo;*

- *del muro di confine con altre proprietà, con particolare attenzione al tratto con sviluppo est-ovest, rimuovendo in prima battuta le tegole poste sulla sommità del muro e non ancorate e che presentano un evidente pericolo di caduta verso le proprietà vicinorie;*

*Entro 30 (trenta) giorni dalla notifica del presente Atto:*

- *di effettuare, a mezzo di tecnico abilitato, un aggiornamento delle valutazioni in merito alla messa in sicurezza del muro di confine con altre proprietà, con particolari attenzioni al tratto con sviluppo est-ovest; già precedentemente valutato dall'ing. Giovanni Caprioglio, con perizia statica datata 11/07/2024;*

- *di effettuare a mezzo di tecnico abilitato, le verifiche di sicurezza delle facciate prospicienti la via pubblica ed in particolare dei serramenti e delle imposte che si affacciano su Via A. Manzoni, Via XX Settembre e Via S. Cristoforo, nonché ad effettuare una verifica degli elementi in laterizio della fascia marcapiano, al fine di verificarne l'effettiva coesione con la muratura sottostante;*

- *di eseguire immediatamente le opere provvisionali e/o di interdizione individuate come necessarie dal tecnico incaricato;*

- *di richiedere tempestivamente e comunque non oltre 60 giorni dalla notifica della presente eventuali titoli autorizzativi necessari per l'esecuzione delle opere individuate come necessarie dal tecnico incaricato;*

- *di dare riscontro tramite comunicazione degli interventi eseguiti ed asseverazione del tecnico incaricato sul ripristino delle condizioni di sicurezza"*

*oltre ad altre prescrizioni a carico di alcuni Proprietari di immobili confinanti.*

A seguito di udienza avanti il Giudice dell'esecuzione e di ordinanza resa in data 15/10/2025 dal Giudice predetto, il **suindicato Ufficio del Comune di Vercelli** ha inviato al Custode Giudiziario e al Giudice una **nota in data 12/11/2025** della quale segue un estratto:

*"Si comunica che, al fine di preservare la pubblica incolumità, nell'attesa che vengano effettuati interventi definitivi di messa in sicurezza della porzione di immobile che si affaccia sulla pubblica via, si è provveduto ad interdire la porzione di marciapiede prospiciente la via XX Settembre (per tutta l'estensione del fabbricato sulla via pubblica). Si evidenzia comunque la necessità di provvedere ad un costante monitoraggio dell'intera facciata del fabbricato prospiciente la pubblica via, anche per le porzioni ad oggi non interdette, al fine di valutare eventuali futuri ammaloramenti del paramento murari e/o dei serramenti in facciata."*

Alla data del presente avviso di vendita le opere suindicate non sono ancora state eseguite, essendo in corso ulteriori accertamenti.  
Il Comune di Vercelli ha provveduto ad interdire con transenne parte del marciapiede sulla via San Cristoforo.  
Allo stato non sono stati comunicati gli eventuali costi che tale intervento ha comportato e comporterà.

\* \* \*

### **Modalità della vendita telematica asincrona.**

Il Gestore della vendita telematica è la Gruppo Edicom s.p.a. ( già Edicom Finance srl) attraverso il Portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato sottoscritto.

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte e di versamento della cauzione.**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale predetto.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica -pena l'inefficacia dell'offerta- 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 del Ministero della Giustizia.

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

**In alternativa** è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).



Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al Gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del Professionista delegato sottoscritto e qui in calce indicato.

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. 32/2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro (oltre all'istanza circa la liberazione dell'immobile di cui sopra, ricorrendone i presupposti) :

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del Lotto (quanto la vendita riguarda più lotti) o altri dati identificativi dello/degli immobile/i per il/ i quale/i viene presentata l'offerta;
- l'indicazione del Referente della Procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza); l'indicazione del codice fiscale dell'offerente (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 il numero di partita IVA ove posseduta, un recapito di telefonia mobile;
- dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale dell'offerente;
- lo stato civile dell'offerente (all'offerta dovrà essere allegato il certificato dello stato civile); se l'offerente è coniugato dovranno comunque essere indicati il regime patrimoniale con il coniuge ed i corrispondenti dati di quest'ultimo ( per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod.civ.); dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale anche del coniuge in regime di comunione dei beni (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una Società, Ente o Persona Giuridica, la specifica indicazione della ragione sociale o della denominazione sociale della Società o della persona giuridica e le generalità complete di chi presenta l'offerta (avendo i poteri per farlo); dovrà essere prodotto il certificato della



C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

In caso di offerta in nome e per conto di un Minore, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori del Minore o dal genitore autorizzato a presentarla in via esclusiva) copia del documento di identità e della tessera del codice fiscale del Minore e del/dei Soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta nonché copia del decreto di autorizzazione del Giudice.

In caso di offerta in nome e/o per conto di un Soggetto sottoposto a tutela od a curatela o beneficiario di amministrazione di sostegno, essa dovrà essere presentata dal tutore o dal curatore o dall'amministratore di sostegno (ove richiesto nel relativo provvedimento), oltre che dal Soggetto sottoposto a curatela o beneficiario di amministrazione di sostegno (ove previsto nel relativo provvedimento), previa autorizzazione del Giudice, copia autentica della quale dovrà essere allegata unitamente a copia del provvedimento di nomina; dovranno inoltre essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale dei Soggetti che presentano l'offerta e dei Soggetti per i quali l'offerta è presentata.

Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà 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 venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Gli Avvocati possono fare offerte per persone da nominare a norma degli artt. 579, ultimo comma, c.p.c. , e 583 c.p.c..

In tale caso, nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'Avvocato.

L'offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:

- l'indicazione del lotto ed i dati identificativi del/dei bene/i per il /i quale/i è presentata l'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% (settantacinqueper cento) del prezzo stabilito, quale indicato nel presente avviso;

- l'indicazione del termine ed il modo del versamento del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (pari indicativamente al 20 %- venti per cento- del prezzo del bene, o lotto, aggiudicato e da quantificarsi più precisamente dal Professionista delegato sulla base di detto prezzo di aggiudicazione, salva la sua facoltà di richiedere eventuali integrazioni); detto termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità, per

l'offerente, di indicare un termine più breve, circostanza che –in caso di più offerte– sarà valutata dal Delegato ai fini della migliore offerta.

Ove, al momento dell'aggiudicazione, risulti azionato un credito derivante da mutuo fondiario ed il creditore fondiario abbia formulato richiesta ex art. 41 D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385 ( "Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia") l'aggiudicatario – se non intende subentrare nel contratto di finanziamento in corso assumendosi gli obblighi relativi- ai sensi del detto art. 41 dovrà versare direttamente all'Istituto di credito fondiario, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

A tal fine l'Istituto di credito fondiario dovrà depositare una nota riepilogativa del credito, con le modalità del versamento, entro il termine di quindici giorni antecedenti il termine per il saldo del residuo prezzo; l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato, nel medesimo termine, sul conto corrente intestato alla Procedura.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, delle sue integrazioni e dei relativi allegati, agli atti della procedura esecutiva;
- 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 a tali incombenze;
- l'eventuale richiesta di voler fruire delle agevolazioni fiscali [previste per l'acquisto della cosiddetta "prima casa" o di quelle relative al "prezzo-valore" (ove ne ricorrano i presupposti) oppure delle altre agevolazioni fiscali] cui si abbia in ipotesi diritto;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli (art. 582 cod.proc.civ.); in mancanza, le notificazioni e comunicazioni all'offerente potranno essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Vercelli.

Non sarà ammessa ad offrire la Parte debitrice intestataria del bene.

L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'importo versato a titolo di cauzione (che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

dovrà inoltre esservi allegata 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.

Ai fini di cui sopra si indicano le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla Procedura:

Num.Rap. 15686 P.E.RG.147/21 FON.SP.OPER.DELEGATE

Coord.IBAN: IT49-E-05034-22600-000000015686

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare la cauzione nell'importo e con la modalità suindicata, cioè esclusivamente tramite bonifico bancario sul suindicato conto corrente bancario intestato alla Procedura.

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

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 147 / 2021 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 inoltre procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente o da uno degli offerenti nel rispetto della normativa vigente.

L'offerta deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore dell'offerta.

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 un quarto rispetto al prezzo stabilito e se l'offerente non presta cauzione nella misura e nel termine sopra indicati.



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.

#### **Esame delle offerte e modalità della vendita telematica.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del suindicato Gestore incaricato.

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 del suindicato Gestore 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 necessariamente 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 ad aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

##### **In caso di pluralità di offerte.**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente: ai fini della 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.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo sopraindicato.

**Il Professionista delegato-Referente della Procedura 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.

#### Eventuale gara

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni.

**La data di inizio coincide con la data dell'udienza di cui sopra; la data di scadenza è quindi fissata nel giorno e nell'ora come indicati in epigrafe (termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento).**

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

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

-tramite la piattaforma del Gestore incaricato 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 e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **Aggiudicazione.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione levando verbale.

Il residuo prezzo (detratto quindi l'importo per cauzione già versato) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista delegato comunicherà all'Aggiudicatario) dovranno essere versati entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

-quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione: mediante deposito nel conto corrente della Procedura, utilizzando l'Iban sopraindicato, oppure a mezzo di assegno circolare intestato a "**Proc. Esecutiva N. 147 / 2021 R.G.E**" e da consegnarsi entro il predetto termine al Delegato;

-quanto al fondo per le spese di trasferimento: a mezzo di assegno circolare intestato a "**Proc. Esecutiva N. 147 / 2021 R.G.E. FONDO SPESE TRASFERIMENTO**" e da consegnarsi entro il predetto termine al Delegato oppure mediante deposito, sempre entro il medesimo termine, su un conto corrente della Procedura che il Delegato sottoscritto accenderà ove l'Aggiudicatario gli richieda, con congruo anticipo, di effettuare il versamento con tale modalità.

Il tutto salvo quanto sopra specificato circa l'ipotesi in cui sia azionato un credito fondiario.

In caso di mancato versamento entro il termine sopra indicato l'Aggiudicatario provvisorio sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà trattenuta dalla Procedura. Qualunque somma versata sarà imputata prima a spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

**Si richiama, inoltre, al riguardo quanto sopra specificato in relazione alla prelazione conseguente al vincolo in favore del Ministero della Cultura**

#### **Antiriciclaggio.**

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'Aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 ( in attuazione della Diretiva 2005/60/CE **concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività**



criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

### **Pubblicità.**

Il presente avviso di vendita sarà:

- pubblicato (unitamente all'ordinanza di vendita) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicato sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astennunci.it](http://www.astennunci.it) e [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) ( sui quali saranno pubblicate anche copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di perizia e di stima e le sue eventuali integrazioni, agli atti della procedura).

Annuncio di vendita sarà pubblicato anche, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Casa.it, Idealista.it, Subito.it.

### **Disposizioni comuni.**

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni delle vendite e le attività successive ad esse sono regolate dall'ordinanza di vendita e di delega, agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamate.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Esperto Geom. Franco Ajmino che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alle sue eventuali integrazioni, anche con specifico riguardo alle indicazioni relative alla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile;

- in ogni caso, l'Aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti:

- avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modificazioni ed integrazioni), tra cui l'art. 40, 6° comma (*"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*);

- avvalersi delle disposizioni di cui al d.p.r.6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), art. 46 comma 5° (*"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -

ivi compresi, ad esempio: quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, [spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore (in caso di immobile in condominio)] - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il compendio pignorato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'Aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

**Salvo tutto ciò che concerne la suindicata trascrizione del Vincolo a favore del Ministero della Cultura.**

Custode dell'immobile è il Professionista Delegato sottoscritto.

Tutte le altre attività inerenti la vendita, che devono essere compiute davanti al Giudice dell'esecuzione o presso la cancelleria del Tribunale, od a cura del Giudice o del Cancelliere, sono svolte dal Professionista delegato presso il suo Studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto in questo avviso si richiamano le norme di legge in materia.

=====

Maggiori informazioni -su immobile/i pignorato/i, meccanismi giuridici di funzionamento della vendita forzata, visite dirette all'/agli immobile/i- potranno essere richieste, da chiunque ne abbia interesse, al Professionista delegato-Custode Avv. Oscar Altavilla, piazza San Francesco n.7, Casale Monferrato (tel e fax: 0142781212; e.mail: [st.legalealtavilla@libero.it](mailto:st.legalealtavilla@libero.it); pec.: [avvoscaraltavilla@cnfpec.it](mailto:avvoscaraltavilla@cnfpec.it)); a tal fine potrà essere concordato un appuntamento presso lo Studio del Delegato nelle ore pomeridiane dal Lunedì al Venerdì, con eccezione dei giorni festivi.

Le richieste di visita degli immobili devono essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (dandone comunicazione, anche telefonica, al sottoscritto).

Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00.

Siti internet ove reperire informazioni: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it).

Al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli, in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

Casale Monferrato-Vercelli, lì 24 novembre 2025

Il Professionista delegato  
Avv. Oscar Altavilla

