

TRIBUNALE DI VERCELLI**Sezione esecuzioni immobiliari****R.G.E. 149/2024**

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Vercelli, Via XX Settembre n.37

Il sottoscritto Dott. Luigi Tarricone Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Annalisa Fanini, ex art. 591 *bis* c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **4 Giugno 2026** alle ore **11:00** presso il proprio Studio in Vercelli, Via XX Settembre 37 si procederà all'esperimento di **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, dei seguenti immobili:

Lotto Unico - In Comune di Grazzano Badoglio (AT), Piazzetta caduti n. 3, palazzo storico settecentesco, denominato Palazzo Cotti, libero da due lati, avente una pianta rettangolare, costituita da una successione di camere in linea, interrotte unicamente dal corpo scala che distribuisce verticalmente i vari livelli dell'edificio. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra: un piano terreno e un piano primo, cui si aggiungono un piano cantinato e un sottotetto. Le stanze, in successione passante, sono disimpegnate da una loggia che corre lungo la facciata rivolta verso il giardino. La loggia è composta da una serie di arcate voltate a vela in mattoni a vista, arricchite da ringhiere in ghisa lavorata. Al piano primo, gli ambienti ricevono luce sia dalla loggia verso il giardino sia dalle finestre che si affacciano sulla piazzetta dei Caduti. Il piano terreno, invece, gode esclusivamente dell'affaccio verso il giardino retrostante (fg.5 mapp.1012 sub.3). E' situato in zona centrale all'abitato del Comune di Grazzano Badoglio, in pieno centro storico. Completano il lotto un cortile e due terreni.

I beni oggetto della vendita forzata **sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Geom. Andrea Zatti redatta in data 18.06.2025, che deve essere**

consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

DESCRIZIONE CATASTALE

Bene 1

Catasto Fabbricati del Comune di Grazzano Badoglio:

- Foglio 5 particella 521 sub 1, categoria A/4, vani 14,5, rendita €456,81, piano Int-sott- T-1

Catasto Terreni del Comune di Grazzano Badoglio:

- Foglio 5 particella 521, ente urbano, 500 mq

Bene 2

Catasto Fabbricati del Comune di Grazzano Badoglio:

- Foglio 5 particella 1012 sub 3, categoria F1, 710 mq., piano T

Catasto Terreni del Comune di Grazzano Badoglio:

- Foglio 5 particella 1012, ente urbano, 710 mq

Bene 3

Catasto Terreni del Comune di Grazzano Badoglio:

- Foglio 5 particella 903, qualità vigneto, classe, 910 mq, r.d. 8,93 , r.a. 7,75

Bene 4

Catasto Terreni del Comune di Grazzano Badoglio:

- Foglio 5 particella 651, qualità vigneto, classe, 3050 mq, r.d. 29,93 , r.a. 25,99

CONFINI

Bene 1

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 521 del Fg.5 di Grazzano Badoglio sono: a nord in ragione della Piazza dei Caduti, a est in ragione del mappale 522, a sud in ragione del mappale 1012 e ad ovest in ragione del mappale 1016.

Bene 2

I confini dell'area urbana identificata al C.T. alla particella 1012 del Fg.5 di Grazzano Badoglio sono: a nord in ragione del mappale 521, a est in ragione del mappale 522, a ovest in ragione del mappale 1016, a sud in ragione del mappale 903.

Bene 3

I confini del terreno identificato al C.T. alla particella 903 del Fg.5 di Grazzano Badoglio sono: a nord in ragione dei mappali 1012-1016, a est in ragione del mappale 523, a ovest in ragione del mappale 1015, a sud in ragione del mappale 651.

Bene 4

I confini del terreno identificato al C.T. alla particella 651 del Fg.5 di Grazzano Badoglio sono: a nord in ragione dei mappali 903-523, a est in ragione del mappale 944, a ovest in ragione del mappale 969, a sud in ragione del mappale 978.

ISCRIZIONI

Gli immobili non sono gravati da iscrizioni.

TRASCRIZIONI**Bene 1 e Bene 2**

- Atto di costituzione di vincoli legali del Ministero per i beni e le attività culturali Trascritto a CASALE MONFERRATO il 07/10/2011 Reg. gen. 5000 – Reg. part. 3552
- Atto di provvedimento dirigenziale per rimessa in pristino dello stato dei luoghi ex art. 160 D.Lgs 42/2004 Ministero Beni Attività Culturali Trascritto a CASALE MONFERRATO il 24/09/2018 Reg. gen. 4446 – Reg. part. 3572
- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia Trascritto a CASALE MONFERRATO il 09/09/2024 Reg. gen. 4386 – Reg. part. 3693

Bene 3 e Bene 4

- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pavia Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/04/2025 Reg. gen. 2023 – Reg. part. 1667

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Bene 1: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

Dal confronto tra la tavola di progetto allegata alla DIA prot. n. 1645 del 23.06.2010 e lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità ovvero esiste corrispondenza tra lo stato dei

luoghi ed i progetti allegati agli atti autorizzativi ad eccezione della scala di collegamento tra il piano terreno e il piano cantinato per errata rappresentazione grafica.

Non sussiste corrispondenza catastale: dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria allegata all'atto di acquisto, sono emerse difformità significative, riconducibili a una diversa distribuzione degli spazi interni e a modifiche nelle aperture verso l'esterno.

Bene 2: Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile pignorato, trattandosi di cortile annesso al fabbricato principale (mapp.521 sub.1) ora divenuto area urbana, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

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

Bene 3: L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

Non sussiste corrispondenza catastale. L'attuale situazione catastale risulta non regolare in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

Bene 4: L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

Non sussiste corrispondenza catastale. L'attuale situazione catastale risulta non regolare in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

TRATTAMENTO FISCALE DELLA CESSIONE

Il soggetto esecutato è una società di capitali.

Si richiamano le disposizioni in vigore relativamente ai trasferimenti degli immobili (strumentali e non) al fine dell'applicazione delle imposte indirette.

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita, senza incanto, al prezzo base di:

Euro 311.800,00 (Euro trecentoundicimilaottocento/00.)

Offerta Minima Euro 233.850,00 (Euro duecentotrentatremilaottocentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Aspetti generali

Il gestore della vendita telematica sarà la società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, Dott. Luigi Tarricone.

Soggetti legittimati a presentare offerte

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 C.P.C.):

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

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

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

Modalità di presentazione

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

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

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. 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'articolo 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 dal gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo fax al seguente numero: 0161-597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec luigitarricone@pec.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. 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 vendita.

Termine di presentazione

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica**, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Natura dell'offerta

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che: 1. Il giudice ordini l'incanto; 2. Siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Contenuto dell'offerta

A pena di inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le complete generalità dell'offerente ovvero nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dallo Stato, 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. n. 32 del 26.02.2015) o della partita Iva; nell'ipotesi di persona coniugata i dati del coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c. allegandola all'offerta); in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare.
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita;
6. il termine ed il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione feriale), con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di

decadenza dall'aggiudicazione provvisoria- circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
11. l'indicazione del referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

Documenti da allegare all'offerta

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto 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;
4. la richiesta di agevolazione fiscali (a titolo esemplificativo, c.d. "prima casa" e/o, ove possibile, c.d. "prezzo di valore);
5. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
6. certificato di stato libero ovvero estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato

dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

7. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
8. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (aggiornato e comunque non anteriore di tre mesi) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
10. 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 casella di posta elettronica certificata;

Altri documenti e informazioni

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 le comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Nell'offerta deve essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Inefficacia dell'offerta

L'offerta di acquisto è inefficace se:

1. perviene oltre il termine stabilito;
2. è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
3. l'offerente non presta la cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

Cauzione

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 bancario intestato alla procedura Immobiliare n. 149/2024 al seguente IBAN: IT42P0608510009000001003334.**

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

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 149/2024 RGE Lotto N., 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 sottoscritto delegato non dovesse riscontrare l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 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”.

Restituzione della cauzione

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore incaricato: **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopraindicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata dal sito del Gestore incaricato

(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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari dichiarando l'apertura della gara in caso di più offerte valide.

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 invece 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 all'istante a norma degli artt. 588 e seguenti del c.p.c.. In tal caso il Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte:

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona 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 verrà aggiudicato al maggior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto:

dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indiato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra 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 sottoscritto Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

Le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato.

Il Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (ciò, 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 Delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 4 giugno al 10 giugno 2026 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.

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 incaricato 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, 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 mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicate dallo stesso professionista). Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito (90 giorni dall'aggiudicazione), il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

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 cinque giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.

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 Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca le misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la

dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza di decreto di trasferimento.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA FORZATA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 15, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; **sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e spese, anche di carattere fiscale, relativi alla presente vendita e alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale.** Infine è a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento dei beni, compenso che verrà liquidato dal Giudice al termine della procedura.

In caso di mutuo fondiario una parte del prezzo viene pagata direttamente all'istituto di credito: il delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie e gli importi da versare a saldo. Entro 10 giorni dal pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata da detto istituto, quando non rilasciata al delegato stesso.

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

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **Custode** nominato, **Dott. Luigi Tarricone**, con studio in Vercelli, Via XX Settembre 37 (tel. 0161/257325, mail luigi.tarricone@studioluigitarricone.com), formulando la richiesta tramite il Portale Vendite Pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Vercelli, 25 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Luigi Tarricone