

## **TRIBUNALE DI VERCELLI**

### **Esecuzione Immobiliare RGE 157/2023**

#### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**SENZA INCANTO**

**PRIMO ESPERIMENTO**

La sottoscritta Avv. Elena Comoli, C.F.: CMLLNE 67E45 B041G, del Foro di Vercelli, professionista delegata alla vendita nominata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli ex art. 591 bis c.p.c. in data 18/05/2026 nel procedimento esecutivo n. **157/2023 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **6 ottobre 2026 alle ore 15.30**, presso il proprio studio in Romagnano Sesia (NO), Corso Roma n. 62, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la società "Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a." attraverso il portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015;

#### **LOTTO UNO**

**nel Comune di STROPPIANA (VC)**

alla Via G. Falcone, snc (beni come identificati e descritti nella relazione di stima):

**BENE n. 1** per la piena proprietà

Villetta indipendente su tre lati costituita da un lotto di terra di circa 330 mq sul quale è stata edificata una costruzione di circa 73 mq in pianta oltre ad una tettoia di circa 25 mq. La casa si presenta all'esterno regolarmente tinteggiata e completa di serramenti ma costruita e inutilizzata da oltre 10 anni.; avendo avuto cospicue perdite d'acqua dal tetto a causa di eventi atmosferici, si sono danneggiati tutti i pavimenti e, probabilmente, i relativi sottofondi e sarà quindi necessario demolirli e ricostruirli. Il tetto è stato riparato. L'immobile è dotato di riscaldamento a pavimento e isolamento a cappotto, serramenti con doppi vetri. E' predisposto l'impianto elettrico ma è privo dell'impianto (filari e frutti elettrici), è predisposto l'impianto di condizionamento.

Detta consistenza immobiliare risulta così catastalmente identificata:



- foglio 8, mappale 366, subalterno 1, categoria A/7, classe unica, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 139 mq, rendita €. 723,04,

- foglio 8, mappale 366, subalterno 2, categoria C/7, classe unica, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita €. 10,23;

Confini: a nord acqua pubblica, a est mappale 367, a sud mappali 368, a ovest mappale 365

**BENE n. 2** per la proprietà di  $\frac{1}{4}$

Strada di accesso pavimentata in quota indivisa.

Detta consistenza immobiliare risulta così catastalmente identificata:

- foglio 8, mappale 368, seminativo irriguo di 377 mq, reddito dominicale €. 4,09, reddito agrario €. 2,53.

Confini: a nord mappali 366 e 367, a est mappali 256 e 380, a sud mappali 356-347 e 355, a ovest mappali 354, 364 e 365.

## LOTTO 2

**nel Comune di STROPPIANA (VC)**

alla Via G. Falcone, SNC (beni come identificati e descritti nella relazione di stima):

**BENE n. 3** per la piena proprietà

Villetta indipendente su tre lati costituita da un lotto di terra di circa 330 mq sul quale è stata edificata una costruzione di circa 73 mq in pianta oltre ad una tettoia di circa 25 mq. La casa si presenta all'esterno regolarmente tinteggiata e completa di serramenti ma costruita e inutilizzata da oltre 10 anni.; avendo avuto cospicue perdite d'acqua dal tetto a causa di eventi atmosferici, si sono danneggiati tutti i pavimenti e, probabilmente, i relativi sottofondi e sarà quindi necessario demolirli e ricostruirli. Il tetto è stato riparato. L'immobile è dotato di riscaldamento a pavimento e isolamento a cappotto, serramenti con doppi vetri. E' predisposto l'impianto elettrico ma è privo dell'impianto (fili e frutti elettrici), è predisposto l'impianto di condizionamento.

Detta consistenza immobiliare risulta così catastalmente identificata:

- foglio 8, mappale 380, subalterno 1, categoria A/7, classe unica, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita €. 568,10,

- foglio 8, mappale 380, subalterno 2, categoria C/7, classe unica, consistenza 32 mq, superficie catastale 38 mq, rendita €. 14,87;

Confini: a nord acqua pubblica, a est mappale 569 del foglio 9, a sud mappali 356 e 357, a ovest mappale 368.





**BENE n. 4** per la proprietà di  $\frac{1}{4}$

Strada di accesso pavimentata in quota indivisa.

Detta consistenza immobiliare risulta così catastalmente identificata:

- foglio 8, mappale 368, seminativo irriguo di 377 mq, reddito dominicale €. 4,09, reddito agrario €. 2,53.

Confini: a nord mappali 366 e 367, a est mappali 256 e 380, a sud mappali 356-347 e 355, a ovest mappali 354, 364 e 365.

I beni sono descritti nella relazione di stima redatta dell'esperto stimatore Geom. Andrea Brezza in datata 18/04/2026 ed integrata in data 13/05/2026 consultabile presso lo studio dell'Avv.

Elena Comoli.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

#### **Corrispondenza catastale**

Dalla relazione peritale, che si invita a leggere, risulta che i fabbricati, tanto del Lotto 1 quanto del Lotto 2, sono perfettamente rappresentati nella dichiarazione catastale.

#### **Strumento urbanistico comunale**

Al momento è vigente il PRGC P.R.G.U. (Piano Regolatore Generale Unionale) dell'Unione COSER Bassa Vercellese con C.D.U. (Deliberazione del Consiglio Unionale) n. 03 del 20/04/2011 integrato con D.C.U. n. 08 del 30/11/2011

#### **Regolarità edilizia**

Dalla relazione peritale, che si invita a leggere, risulta che non è stato possibile visionare tutti i permessi di costruzione e relative varianti inerenti gli immobili in quanto le relative pratiche non sono più rintracciabili presso il Comune di Stroppiana. Dalla visione dei registri risulta: relativamente al Bene 1 (mappale 366) i permessi di costruire sono l'11/2009 e il 10/2013; relativamente al Bene 3 (mappale 380) i permessi di costruire sono il 23/2009, il 27/2010 e l'11/2013.

Il Perito dichiara che non è stato possibile visionare le tavole delle ultime varianti, tuttavia, sulla base delle pratiche rintracciate, la 11/2009 relativamente al Bene 1 (mappale 366) e la 27/2010 relativamente al Bene 3 (mappale 380), ritiene di poter asserire che gli immobili hanno lo stato legittimo in quanto concessionati, non può invece garantire la loro conformità edilizia. In particolare, scrive il Perito, che per entrambi i fabbricati sia del Bene 1 che del Bene 3 non vi è traccia della tettoia esterna.

**Relativamente al Bene 3 (mappale 380) ci sono difformità interne tra quanto dichiarato e**





**quanto costruito ed in particolare modo un vano al primo piano, concessionato come camera, non può essere tale in quanto costruito con dimensioni minori ovvero superficie inferiore a 9 mq e quindi in contrasto con DM 1975 relativamente agli obblighi sanitari; tale vano deve quindi essere considerato come ripostiglio e comunque non abitabile.**

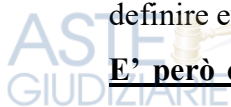
Il Perito ricorda che, in base al DPR 380/2001 all'art. 9-bis, comma 1-bis ultimo periodo, lo stato legittimo dovrebbe in ogni caso essere accertato; infatti quest'articolo così recita: *“lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato gli interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì a casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili copia o gli estremi”*.

Dai rilievi effettuati dal Perito risulta che i fabbricati dei Beni 1 e 3 hanno l'area esterna di pertinenza recintata e definita da muri di recinzione e, verso la roggia Corazzana, da muro di sostegno in cemento armato costruito in tempi recenti e poi sanato con Permesso di Costruire 15/2009 anche sulla base di Autorizzazione Idraulica pratica 2108 di cui alla d.D. 719 in data 10/04/2009 della Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche, Difesa e Suolo – Settore decentrato OO.PP. Difesa Assetto idrogeologico Vercelli che è stato integralmente richiamato nel Permesso di Costruire; tale muro è stato costruito in arretrato all'interno della roggia rispetto al confine catastale; **quindi l'area di pertinenza dei fabbricati è in realtà costruita da una parte del sedime demaniale: per il Bene 1 (mappale 366) sono circa 2 metri per tutto il fronte della roggia mentre per il Bene 3 (mappale 380) sono circa 4 metri per tutto il fronte della roggia.**

#### **Costi di sanatoria**

Il Perito dichiara che non essendo presenti le tavole di disegno dei permessi di costruire non è possibile indicare se i fabbricati sono a norma con i permessi comunali e quindi non è possibile definire eventuali costi di sanatoria.

**E' però certo che il fabbricato di cui al Bene 1 (mappale 366) ed in particolare la sua tettoia non rispetta il Regio Decreto 523/1904, che all'art. 96, lettera f stabilisce che non è possibile costruire a meno di 10 metri dal piede dell'argine.**



Vista la modesta misura (da 13 a 0 cm) mancante al fabbricato per essere conforme, il Perito ritiene sia possibile per quanto riguarda il Bene 1 (mappale 366) tagliare il muro esterno (che è spesso 40 cm) ovvero assottigliarlo, mentre la tettoia andrà modificata radicalmente spostando indietro i 2 pilastri che la sorreggono o comunque cercando una soluzione statica. **I costi per ripristinare il fabbricato a distanza di 10 metri dal corso d'acqua sono stati stimati in €.**

**15.0000,00 (quindicimila/00).**

### STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano liberi

### VINCOLI

Non sono presenti vincoli artistici e/o storici gravanti sui beni. Vi è però il vincolo non trascritto ma imposto dal Regio Decreto 523/1904 relativamente alla confinante acqua pubblica

### SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, risulta che, relativamente agli immobili sopra descritti, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni:** ipoteca volontaria iscritta in data 23/11/2007 ai nn. 12188/2863 derivante da concessione di mutuo in data 16/11/2007 ai nn. 36623 rep., 10020 racc.;

**Trascrizioni:** verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 16/11/2023 ai nn. 9401/7478;

**Trascrizioni:** verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 20/11/2024 ai nn. 9774/7807.

### PREZZO DI VENDITA

Il prezzo base di vendita è fissato in:

**LOTTO 1 Euro 80.000,00 (ottantamila/00)**

**LOTTO 2 Euro 95.000,00 (novantacinquemila/00)**

L'offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base)

**LOTTO 1 Euro 60.000,00 (sessantamila/00)**

**LOTTO 2 Euro 71.250,00 (settantumiladuecentocinquanta/00)**

**CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.**

Le offerte in aumento, ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:

**LOTTO 1 Euro 1.300,00 (milletrecento/00)**

**LOTTO 2 Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**



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

oooo

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 previste per la vendita, 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 - 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.

Si segnala con riferimento al D.Lgs. 192/2005, così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare ogni immobile dell'attestato di prestazione energetica, che gli immobili oggetto di vendita non sono dotati del sopradetto attestato.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno posti anche gli oneri fiscali.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le seguenti modalità.





### **Soggetti legittimati a presentare offerte**

Sono legittimati a presentare offerte tutti, tranne il debitore personalmente, anche a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. 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.

**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 per intestata al sottoscrittore. E' considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente 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 della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale Gestore incaricato. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del 5 ottobre 2026 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole 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 edell'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 delMinistero 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, D.M. 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 che il professionista delegato indicherà nell'avviso.



Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia ma non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma D.M. n.32 del 2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che: il giudice ordini l'incanto, siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### **Contenuto dell'offerta**

A pena d'inammissibilità l'offerta deve indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Vercelli);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (n. 157/2023 RGE);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (06/11/2026, ore 15,30)
- le complete generalità dell'offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo





come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA;

- 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 la presente ordinanza;
- il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita: detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve- al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria - circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, dritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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;
- il referente della procedura.

#### **Documenti da allegare**

A pena d'inammissibilità all'offerta devono essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
  - 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;
  - 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;
  - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
  - 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;
- inoltre





- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il percipiente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- 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 del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato 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 persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, 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.

Inoltre all'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

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

L'omessa allegazione ed indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

### **Inefficacia dell'offerta**

L'offerta d'acquisto è inefficace se:

- se perviene oltre il termine come sopra stabilito;
- è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi indicati.







personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- 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.

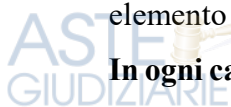
I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

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





professionista delegato procederà alla delibazione 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 (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 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 la durata di 6 (sei) giorni, dal 6 ottobre e terminerà alle ore 12:00 del 12 ottobre 2026.**

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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **Aggiudicazione e versamento del prezzo**

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 e l'importo necessario per il trasferimento, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale), con le modalità che gli verranno comunicate dal professionista delegato nei dieci giorni successivi all'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 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.

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



Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo D.M. 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.



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

oooo





Come previsto dall'art. 585, 3 comma, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vercelli Esecuzione Immobiliare n. 157/2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.



Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni dall'esito della gara.



Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il Professionista Delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del Perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Professionista Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata all'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versata sul conto della procedura.

oooo



Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Elena Comoli, con studio in Romagnano Sesia (NO), Corso Roma n. 62 (email:





studiolegalecomoli@gmail.com- Tel.: 0163 22819).



### **Pubblicità**

Sarà effettuata un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alla vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- realizzazione del Virtual Tour 360° per tutti i beni in vendita con valore di stima a partire da €. 70.000,00 e pubblicazione effettuata su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- inserimento dei lotti in vendita, con valore di stima a partire da €. 70.000,00 sulla cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e [Realaste.it](http://Realaste.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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

Romagnano Sesia, 22/06/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Comoli

