

Avv. Cristina Varalda  
Via F.lli Ponti n. 22 – 13100 Vercelli  
Tel. 0161/214047 – 0161/1610141  
PEC.: cristina.varalda@ordineavvocativercelli.eu



## TRIBUNALE DI VERCELLI

### Esecuzione Immobiliare

**RGE 158/2024**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

### **II avviso di vendita telematica asincrona**

### **ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Cristina Varalda, C.F.: VRLCST66H42L750P, professionista delegato alla vendita nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, dott. Edoardo Gaspari, ex art. 591 bis c.p.c. in data 10.06.2025 nel procedimento esecutivo **RGE n. 158/2024** a norma dell'art. 490 c.p.c.,

### **AVVISA**

che il giorno **11 febbraio 2026 alle ore 15,30**, presso il proprio studio in Vercelli, Via F.lli Ponti n. 22, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima 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, 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 i singoli lotti il prezzo per l'offerta è fissato in quelli sotto indicati, così come eventualmente ridotti dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo stabilito come sotto determinato ed eventualmente ridotto.

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

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

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità asincrona e secondo le disposizioni sotto riportate.

Gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e segg. c.p.c., a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività previste sono eseguite dal professionista delegato a norma dell'art. 591 bis c.p.c.; in particolare, l'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara fra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista delegato, presso il proprio studio ovvero presso apposita sala del Tribunale;

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLE RELATIVE "BASI DI OFFERTA".**

**LOTTO 1 (beni 1 e 2) – PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ QUOTA 1/1:  
ALLOGGIO AL PIANO PRIMO IN FABBRICATO A DESTINAZIONE D'USO  
RESIDENZIALE DI TIPO IN LINEA A DUE PIANI FUORI TERRA ED  
AUTORIMESSA UBICATI IN ROVASENDÀ (VC), VIA UMBERTO PRIMO N. 7**

Il compendio ove è inserito il Lotto 1 – beni 1 e 2 – è un fabbricato a destinazione d’uso residenziale, del tipo in linea, a due piani fuori terra, libero su due lati, avente un primo accesso pedonale dalla Via Umberto Primo n. 7 ed un adiacente accesso carraio, sempre dalla pubblica via, con servitù di transito sul cortile di proprietà di terzi.

**Bene 1:** nel Comune di Rovasenda (VC), Via Umberto Primo n. 7: autorimessa al piano terreno, accessibile dall’ingresso carraio della Via Umberto Primo n. 7 attraverso il cortile di proprietà di terzi e sul quale il bene gode di servitù di transito.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovasenda (VC) come segue:

**Foglio 15, Mappale 216, Sub 5, Via Umberto Primo n. 7, Categ. C/6, Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Rendita 39,51 €**

Mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 1 sono, partendo da nord ed in senso orario: mapp. 56, Via Umberto Primo, mapp. 215, mapp. 55

Coerenze dell’autorimessa, partendo da nord ed in senso orario: mapp. 56, alloggio sub 6, mapp. 215, tettoia sub 8

**Bene 2:** nel Comune di Rovasenda (VC), Via Umberto Primo n. 7: alloggio al piano primo composto da cucina, disimpegno, soggiorno, camera, bagno con disimpegno e camera con disimpegno e, al piano terreno, atrio di ingresso con scala.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovasenda (VC) come segue:

**Foglio 15, Mappale 216, Sub 6, Via Umberto Primo n. 7, Categ. A/3, Consistenza 5,5 vani, Rendita 244,28 €**

Mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 2: mapp. 56, via Umberto Primo, mapp. 215, mapp. 55.

Coerenze dell’alloggio e dell’atrio, partendo da nord ed in senso orario: distacco su mapp. 56, distacco su via Umberto Primo, mapp. 215, mapp. 55; mapp. 56, via Umberto Primo, mapp. 215, autorimessa sub. 5.

#### **Provenienza:**

Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, in capo all’esecutato xxxxxx, , nato a xxxx il xxxx, C.F. xxxxxx, al quale è pervenuto per atto di compravendita Notaio xxxxxx del 17/03/1997 rep. n. 50714/15620, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 15/04/1997 ai nn. 3021/2526, con il quale il debitore xxxxx, nato a xxxx il xxxx, C.F.

xxxxx, ha ricevuto il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla sig.ra xxxx, nata a xxxx il xxxx, C.F. xxxx.

La dante causa del debitore a propria volta - con atto di compravendita Notaio xxxx del 20/07/1994 rep. n. 58155/18247, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 03/08/1994 ai nn. 5527/4210 - ha ricevuto il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla sig.ra xxxx, nata nelle xxxx il xxxxxx, C.F. xxxxxx e dal sig. xxxx, nato xxxx il xxxx, C.F. xxxx, contenente altresì pattuizioni speciali di costituzione di servitù di transito sul mapp. 56 a favore dei beni 1-2, con obbligo di spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pro-quota, e consolidamento dei diritti delle aperture già esistenti verso il mapp. 56 a favore dei beni 1-2.

Con atto di costituzione di diritti reali Notaio xxxx del 21/09/1999 rep. n. 57587, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/10/1999 ai nn. 7753/5396, i beni 1-2 sono gravati da servitù di transito, sulla relativa scala, a favore dei beni 3-4-6. Si precisa che gli interventi edilizi autorizzati nel 2006 e successivamente realizzati sui beni 1-2-3-4-6 hanno comportato l'estinzione per impossibilità di utilizzo della servitù costituita con atto Notaio xxxx del 21/09/1999 rep. n. 57587: le aperture di collegamento (per una miglior precisione, dal bene 2 si potevano raggiungere, da un primo varco, il soggiorno del bene 4, e da un secondo varco, la camera del bene 6) sono state chiuse permanentemente.

**Disponibilità del bene:** i beni 1 e 2 risultano liberi da persone e senza beni mobili all'interno

**Prezzo base Lotto 1 (beni 1 e 2): € 30.197,25 (€ trentamilacentonovantasette/25)**

**Offerta minima:** € 22.650,00 (€ ventiduemilaseicentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (€ mille/00)

**Si precisa che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

### **Informazioni riguardati il Lotto 1**

**Situazione urbanistica e catastale:**

Il C.T.U. per quanto concerne le difformità edilizie-urbanistiche ha evidenziato nel proprio elaborato – al quale ci si richiama - che:

*“Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere sono state realizzate in parziale difformità e non è quindi possibile accettare la piena regolarità edilizio-urbanistica dei beni 1-2 costituenti il lotto A.*

*Bene 1. La licenza di costruzione n. 670 del 02/04/1968 rappresenta il bene 1 con destinazione d'uso “laboratorio”, in difformità rispetto a quanto catastalmente censito e dichiarato di “autorimessa”.*

*Bene 2: La licenza di costruzione n. 670 del 02/04/1968 rappresenta l'ultima porzione al piano primo del bene 2 come un locale chiuso su tre lati a destinazione d'uso “terrazzo”, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato di “camera con disimpegno”; inoltre, rappresenta il primo piano del bene 2 comunicante, per il tramite di una passerella, con il fabbricato antistante, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato.*

*L'autorizzazione n. 26 del 24/08/1994 indica l'altezza della zoccolatura pari a 1,50 m, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato di altezza inferiore.*

*Il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia in parziale difformità, nella fattispecie il mutamento di destinazione d'uso senza opere del “laboratorio” in “autorimessa” ed il mutamento di destinazione con opere del “terrazzo” in “camera con disimpegno”, è un permesso di costruire in sanatoria, accertata la conformità degli interventi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi ed alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda. Nel caso di specie, sono altresì applicabili le disposizioni previste dall'art. 34-ter c.1 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. in quanto l'originale titolo è stato rilasciato in data anteriore al 29/01/1977, data di entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.*

*All'interno del titolo abilitativo in sanatoria potrà essere rappresentata graficamente l'intera consistenza dei beni 1-2, al fine di dichiarare agli atti l'esatto stato dei luoghi, nonché eventuali discrepanze minori quali tolleranze costruttive e/o esecutive. Le prestazioni professionali sono stimate in € 3.500, i diritti di segreteria pari a € 60 e l'oblazione nella misura minima edittale pari a € 1.032, salvo conguaglio qualora il Comune, per il tramite dell'Agenzia delle entrate, accerti un incremento del valore venale dei beni in seguito apportato dagli interventi*

*È necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovasenda per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.”*

Dal punto di vista delle difformità catastali, il C.T.U. ha riscontrato quanto segue:

Bene 1: “La planimetria catastale del bene non risulta essere presente negli archivi dell’Agenzia delle entrate, così come confermato dalla stessa Agenzia. Anche gli allegati agli atti di compravendita storici del 1994 e del 1997 ne sono privi. Il bene è comunque identificabile mediante l’elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni e rappresentato dalla planimetria della licenza di costruzione. La toponomastica deve essere rettificata in “via Umberto Primo, 7”.

Bene 2. “La planimetria catastale del bene rappresenta un’apertura di comunicazione con il bene 6 che in realtà è stata chiusa permanentemente. La toponomastica deve essere rettificata in “via Umberto Primo, 7”.

L’estratto di mappa ai terreni non rispecchia l’attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l’attuale consistenza”.

“Fermo restando la legittimità edilizia e urbanistica delle difformità catastali, l’importo stimato per la regolarizzazione è pari, per ogni lotto, a 249 € per tributi catastali e 1.900 € per corrispettivi professionali

È opportuno segnalare che il mapp. 56, non oggetto della presente procedura ma gravato da servitù di transito a favore dei beni 1-2, è attualmente un ente urbano e privo di intestatari; nella visura catastale storica è presente un’annotazione che lo indica come “comune al num. 216 del foglio 15 e ad ente urbano”, ove il mapp. 216 è proprio quello ove insistono, tra gli altri, anche i beni 1-2. Si ritiene che tale annotazione, derivante dall’impianto meccanografico al 01/01/1977, sia superata dalle pattuizioni speciali dell’atto di compravendita del 20/07/1994, il quale precisa che “[...] il mappale 56 che resta di proprietà esclusiva dei venditori [...]”, e pertanto che la proprietà dello stesso non sia del debitore.”

**LOTTO 2 (beni 3 e 4) – PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ QUOTA 1/1:**  
**ALLOGGIO AL PIANO PRIMO IN FABBRICATO - OVE SONO PRESENTI IL LOTTO 2 ED IL LOTTO 3 – A DESTINAZIONE D’USO MISTA, IN PARTE RESIDENZIALE E IN PARTE COMMERCIALE, DEL TIPO A CORTE, A DUE PIANI FUORI TERRA, OLTRE AD UNA MINORE PORZIONE INTERRATA, LIBERO SU TRE LATI, CON AUTORIMESSA UBICATI IN ROVASENDA (VC), PIAZZA LIBERTÀ N. 15**

Il compendio ove è inserito il lotto 2 – beni 3-4 – è un fabbricato a destinazione d’uso mista, in parte residenziale ed in parte commerciale, del tipo a corte, a due piani fuori terra oltre ad una minore porzione interrata, libero su tre lati, avente accesso pedonale e carraio dalla piazza Libertà n. 15.

**Bene 3:** nel Comune di Rovasenda (VC), Piazza Libertà n. 15: autorimessa al piano terreno, accessibile dall’ingresso dalla piazza Libertà n. 15, attraversando il cortile comune ai beni 3 – 4 – 5 – 6 ed identificato al Mappale 215, sub 8, BCNC

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovasenda (VC) come segue:

**Foglio 15, Mappale 215, Sub 13, Piazza Libertà n. 15, Categ. C/6, Consistenza 32 m<sup>2</sup>,**

**Rendita 74,37 €**

Mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 3 sono, partendo da nord ed in senso orario: mapp. 54, mapp. 55, mapp. 216, via Umberto Primo, piazza Libertà, mapp. 191, mapp. 260.

Coerenze dell’autorimessa, partendo da nord ed in senso orario: autorimessa sub. 15, cortile comune sub. 8, mapp. 191, mapp. 260.

**Bene 4:** nel Comune di Rovasenda (VC), Piazza Libertà n. 15: alloggio al piano primo accessibile dalla piazza Libertà n. 15, attraversando il cortile comune ai beni 3 – 4 – 5 – 6 ed identificato al Mappale 215, sub 8, BCNC.

L’alloggio al piano primo è costituito da cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno con scala, bagno, camera, disimpegno e camera con cabina armadio; al piano terreno vano scala di collegamento ed al piano cantinato cantina, nonché sottotetto unico comune al bene 6.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovasenda (VC) come segue:

**Foglio 15, Mappale 215, Sub 16, Piazza Libertà n. 15, Categ. A/3, Consistenza 8 vani,**

**Rendita 355,32 €**

Mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 4: mapp. 54, mapp. 55, mapp. 216, via Umberto Primo, piazza Libertà, mapp. 191, mapp. 260.

Coerenze dell’alloggio, del vano scala e della cantina, rispettivamente partendo da nord ed in senso orario: mapp. 216, distacco su via Umberto Primo, distacco su marciapiede, distacco su piazza Libertà, distacco su cortile comune sub. 8, alloggio sub. 14 graff. mapp. 55 sub. 6; negozio sub. 10, cortile comune sub. 8; sedime, piazza Libertà, sedime.

**Provenienza:**

Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, in capo all'esecutataxxxxx, nata a xxxx il xxxx, C.F. xxxx, alla quale è pervenuto per atto di compravendita Notaio xxxx del 21/09/1999 rep. n. 57587, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/10/1999 ai nn. 7752/5395, con il quale la debitrice ha ricevuto il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dal sig. xxxx, nato a xxxx il xxxx, C.F. xxxx

Con atto di costituzione di diritti reali Notaio xxxx del 21/09/1999 rep. n. 57587, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/10/1999 ai nn. 7753/5396, i beni 1-2 sono stati gravati da servitù di transito sulla relativa scala, a favore dei beni 3-4.

Si precisa che gli interventi edilizi autorizzati nel 2006 e successivamente realizzati sui beni 1-2-3-4-6 hanno comportato l'estinzione per impossibilità di utilizzo della servitù costituita con atto Notaio xxxx del 21/09/1999 rep. n. 57587: le aperture di collegamento (per una miglior precisione, dal bene 2 si potevano raggiungere, da un primo varco, il soggiorno del bene 4, e da un secondo varco, la camera del bene 6) sono state chiuse permanentemente.

**Disponibilità del bene:** il bene 3 risulta libero da persone e senza beni mobili all'interno, mentre il bene 4 risulta libero da persone e con beni mobili al suo interno

**Prezzo base Lotto 2 (beni 3 e 4): € 96.209,25 (€ novantaseimiladuecentonove/25)**

**Offerta minima: € 72.160,00 (€ settanduecentosessanta/00), pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (€ millecinquecento/00)**

**Si precisa che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Informazioni riguardanti il Lotto 2****Situazione urbanistica e catastale:**

Il C.T.U. per quanto concerne le difformità edilizie-urbanistiche ha evidenziato nel proprio elaborato – al quale ci si richiama - che:

*"Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere sono state realizzate in parziale difformità e non è quindi possibile accertare la piena regolarità edilizio-urbanistica dei beni 3-4 costituenti il lotto B.*

Bene 3: “La licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1966 rappresenta le dimensioni delle aperture in difformità rispetto a quanto indicato nell’autorizzazione n. 16 del 28/09/1996.

L’autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 rappresenta l’accesso pedonale in difformità rispetto all’attuale stato realizzato.”

Bene 4: “La licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1966 rappresenta il piano primo privo di balcone su cortile, in difformità rispetto all’attuale stato realizzato.

L’autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 rappresenta l’accesso pedonale in difformità rispetto all’attuale stato realizzato.

La concessione edilizia n. 3 del 13/09/1993 rappresenta il piano cantinato privo di tramezzature, in difformità rispetto all’attuale stato realizzato e che vede la presenza di un corridoio perimetrale e di una nuova tramezzatura arretrata rispetto al filo esterno; inoltre, rappresenta la cucina al piano primo senza il forno in muratura ed il soggiorno senza il camino in muratura, in difformità rispetto all’attuale stato realizzato.

Il permesso di costruire n. 9 del 21/04/2006 rappresenta il vano scala in parte aggettante rispetto al filo interno del fabbricato, in difformità rispetto all’attuale stato realizzato; inoltre, rappresenta al piano primo la presenza di un secondo servizio igienico in luogo del disimpegno e la trasformazione da porta-finestra in finestra dell’apertura del vano spogliatoio/cabina armadio, in difformità rispetto all’attuale stato realizzato; infine, rappresenta al piano terreno un marciapiede e delle fioriere in muratura, in difformità rispetto all’attuale stato realizzato, interessati invece da una piccola struttura tecnica a protezione dei macchinari di raffrescamento a servizio del negozio.”

“Il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia in parziale difformità, è una SCIA in sanatoria, accertata la conformità degli interventi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi ed alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda.

All’interno del titolo abilitativo in sanatoria potrà essere rappresentata graficamente l’intera consistenza dei beni pignorati, al fine di dichiarare agli atti l’esatto stato dei luoghi, nonché eventuali discrepanze minori quali tolleranze costruttive e/o esecutive. Le prestazioni professionali sono stimate in € 4.500, i diritti di segreteria pari a € 60 e l’oblazione nella misura minima edittale pari a € 1.032, salvo conguaglio qualora il

*Comune, per il tramite dell'Agenzia delle entrate, accerti un incremento del valore venale dei beni apportato dagli interventi*

*È necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovasenda per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.”*

Dal punto di vista delle difformità catastali, il C.T.U. ha riscontrato quanto segue:

Bene 3: “*La toponomastica deve essere rettificata in “piazza Libertà, 15”.*

*L'estratto di mappa ai terreni non rispecchia l'attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l'attuale consistenza.”*

Bene 4: “*La planimetria catastale del bene non rappresenta, nel locale cucina al piano primo, il forno in muratura realizzato, così come non è rappresentato, al piano cantinato, la diversa suddivisione dell'ambiente; inoltre, la scala rappresentata risulta essere diforma da quella reale. La toponomastica deve essere rettificata in “piazza Libertà, 15”.*

*L'estratto di mappa ai terreni non rispecchia l'attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l'attuale consistenza.”*

*“Fermo restando la legittimità edilizia e urbanistica delle difformità catastali, l'importo stimato per la regolarizzazione è pari a 249 € per tributi catastali e 1.900 € per corrispettivi professionali”*

**LOTTO 3 (beni 5 e 6) – PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ QUOTA 1/1: ALLOGGIO AL PIANO PRIMO IN FABBRICATO - OVE SONO PRESENTI IL LOTTO 2 ED IL LOTTO 3 – A DESTINAZIONE D'USO MISTA, IN PARTE RESIDENZIALE E IN PARTE COMMERCIALE, DEL TIPO A CORTE, A DUE PIANI FUORI TERRA, LIBERO SU TRE LATI, CON AUTORIMESSA UBICATI IN ROVASENDA (VC), PIAZZA LIBERTÀ N. 15**

Il compendio ove è inserito il lotto 3 – beni 5-6 – è un fabbricato a destinazione d'uso mista, in parte residenziale ed in parte commerciale, del tipo a corte, a due piani fuori terra, libero su tre lati, avente accesso pedonale e carraio dalla piazza Libertà n. 15.

**Bene 5:** nel Comune di Rovasenda (VC), Piazza Libertà n. 15: autorimessa al piano terreno, accessibile dall'ingresso dalla piazza Libertà n. 15, attraversando il cortile comune ai beni 3 – 4 – 5 – 6 ed identificato al Mappale 215, sub 8, BCNC

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovasenda (VC) come segue:

**Foglio 15, Mappale 215, Sub 15, Piazza Libertà n. 15, Categ. C/6, Consistenza 65 m<sup>2</sup>**

**Rendita 151,06 €**

Mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 5 sono, partendo da nord ed in senso orario: mapp. 54, mapp. 55, mapp. 216, via Umberto Primo, piazza Libertà, mapp. 191, mapp. 260.

Coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario: mapp. 54, alloggio sub. 14 graff. mapp 55 sub. 6, cortile comune sub. 8, autorimessa sub. 13, mapp. 260.

**Bene 6:** nel Comune di Rovasenda (VC), Piazza Libertà n. 15: alloggio al piano primo accessibile dalla piazza Libertà n. 15, attraversando il cortile comune ai beni 3 – 4 – 5 – 6 ed identificato al Mappale 215, sub 8, BCNC.

L'alloggio al piano primo è costituito da cucina-sala da pranzo, soggiorno, corridoio, camera, camera (ove sono state ricavate due piccole camere ed un disimpegno) e bagno e, al piano terreno, lavanderia e vano scala, nonché sottotetto unico comune al bene 4.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovasenda (VC) come segue:

**Foglio 15, Mappale 215, Sub 14 graffato al mappale 55 sub 6, Piazza Libertà n. 15, Categ. A/3, Consistenza 5 vani, Rendita 222,08 €**

Mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 6: mapp. 54, mapp. 55, mapp. 216, via Umberto Primo, piazza Libertà, mapp. 191, mapp. 260..

Coerenze dell'alloggio e del vano scala, rispettivamente partendo da nord ed in senso orario: distacco su mapp. 54, distacco su mapp. 55, mapp. 216, alloggio sub. 16, distacco su cortile comune sub. 8, distacco su autorimessa sub. 15, distacco su mapp. 260; mapp. 54, mapp. 55, negozio sub.10, cortile comune sub. 8, autorimessa sub. 15.

### **Provenienza:**

Il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sui beni costituenti il Lotto C è pervenuto alla debitrice xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita Notaio xxxxx del 17/11/2004 rep. n. 73004/23952, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 26/11/2004 ai nn. 11843/7456, con il quale la debitrice, nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, ha ricevuto il diritto di piena

proprietà, per la quota di 1/1, dal sig. xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx avente ad oggetto il bene individuato al Fg. 15, Mappale 215 sub 11; il dante causa della debitrice a propria volta è divenuto proprietario per l'intero del predetto bene immobile a seguito di successione testamentaria del 03/03/1987 n. 34 vol. 832, trascritta presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 08/02/1988 ai nn. 1085/839 e atto di pubblicazione di testamento olografo e acquiescenza Notaio xxxxx del 01/07/1987 rep. n. 17635/5851, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 28/07/1987 ai nn. 5678/4317, nonchè atto di donazione Notaio xxxxx del 01/07/1987 rep. n. 17636/5852, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 28/07/1987 ai nn. 5679/4318

- atto di compravendita Notaio xxxxx del 21/07/2006 rep. n. 78091/25840, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 03/08/2006 ai nn. 9152/6461, con il quale la debitrice riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dal sig. xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx dell'immobile identificato al Fg. 15, Mappale 215 sub 12; il dante causa della debitrice a propria volta è divenuto proprietario per l'intero del predetto bene immobile a seguito di successione testamentaria del 03/03/1987 n. 34 vol. 832, trascritta presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 08/02/1988 ai nn. 1085/839 e atto di pubblicazione di testamento olografo e acquiescenza Notaio xxxxx del 01/07/1987 rep. n. 17635/5851, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 28/07/1987 ai nn. 5678/4317, nonchè atto di donazione Notaio xxxxx del 01/07/1987 rep. n. 17636/5852, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 28/07/1987 ai nn. 5679/4318
- atto di compravendita Notaio xxxxx del 21/07/2006 rep. n. 78091/25840, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 03/08/2006 ai nn. 9153/6464, rettificato il 17/01/2008 ai nn. 568/401, con il quale la debitrice ha ricevuto il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dal sig. xxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx dell'immobile identificato al Fg. 15, Mappale 55, sub 5; il dante causa della debitrice a propria volta è devenuto proprietario del suddetto bene immobile in virtù di atto di compravendita Notaio xxxxx del 17/03/1997 rep. n. 50714/15620, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/04/1997 ai nn. 3021/2526, con il

quale il sig.xxxxx, nato a xxxx il xxxx, C.F. xxxx, ha ricevuto il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla sig.ra xxxx, nata a xxxx il xxxx, C.F. xxxx.

**Disponibilità del bene:** i beni 5 e 6 risultano occupati da persone e cose

**Prezzo base**      **Lotto**      **3**      **(beni**      **5**      **e**      **6):**      **€**      **46.734,00**  
(€quarantaseimilasettecentotrentaquattro/00)

**Offerta minima:** € 35.060,00 (€ trentacinquemilasessanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (€ mille/00)

Si precisa che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Informazioni riguardati il Lotto 3**

**Situazione urbanistica e catastale:**

Il C.T.U. per quanto concerne le difformità edilizie-urbanistiche ha evidenziato nel proprio elaborato – al quale ci si richiama - che:

*“Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere sono state realizzate in parziale difformità e non è quindi possibile accettare la piena regolarità edilizio-urbanistica dei beni 5-6 costituenti il lotto C.*

Bene 5: L'autorizzazione n. 25 del 15/12/1987 non è stata realizzata.

L'autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 rappresenta l'accesso pedonale in difformità rispetto all'attuale stato realizzato.

Il permesso di costruire n. 9 del 21/04/2006 rappresenta l'autorimessa priva di tramezzature, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato di parziale presenza di divisorì.

Bene 6: L'autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 rappresenta l'accesso pedonale in difformità rispetto all'attuale stato realizzato.

Il permesso di costruire n. 8 del 21/04/2006 rappresenta il mutamento di destinazione d'uso del terrazzo esistente in un'unica camera, in difformità rispetto allo stato realizzato di due

*piccole camere con un disimpegno, oltre a lievi modifiche alla distribuzione interna del bagno.*

*Dal punto di vista igienico-sanitario, le due nuove piccola camere non soddisfano il requisito minimo di superficie pari a 9 m<sup>2</sup> previsto dal DM 5 luglio 1975 e pertanto si ritiene che la miglior soluzione sia il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle tramezzature in cartongesso realizzate, per un costo stimato a corpo di € 3.500. Ciò premesso ed attuato, il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione degli altri interventi di ristrutturazione edilizia in parziale difformità, è una SCIA in sanatoria, accertata la conformità degli interventi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi ed alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda.*

*All'interno del titolo abilitativo in sanatoria potrà essere rappresentata graficamente l'intera consistenza dei beni pignorati, al fine di dichiarare agli atti l'esatto stato dei luoghi, nonché eventuali discrepanze minori quali tolleranze costruttive e/o esecutive. Le prestazioni professionali sono stimate in € 3.000, i diritti di segreteria pari a € 60 e l'oblazione nella misura edittale pari a € 1.032, salvo conguaglio qualora il Comune, per il tramite dell'Agenzia delle entrate, accerti un incremento del valore venale del bene apportato dagli interventi.*

*È necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovasenda per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.*

Dal punto di vista delle difformità catastali, il C.T.U. ha riscontrato quanto segue:

Bene 5: *La planimetria catastale del bene non riporta le due aperture esistenti verso il mapp. 260, così come non riporta le parziali tramezzature esistenti. La toponomastica deve essere rettificata in "piazza Libertà, 15".*

*L'estratto di mappa ai terreni non rispecchia l'attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l'attuale consistenza.*

Bene 6: *La planimetria castale del bene riporta un'altezza differente della lavanderia al piano terreno, così come non rappresenta la tramezzatura divisoria ed il disimpegno realizzati nella camera realizzata sul mapp. 55. Nel bagno sono rappresentate delle*

*tramezzature non più presenti. La toponomastica deve essere rettificata in “piazza Libertà, 15”.*

*L'estratto di mappa ai terreni non rispecchia l'attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l'attuale consistenza.*

*“Fermo restando la legittimità edilizia e urbanistica delle difformità catastali, l'importo stimato per la regolarizzazione è pari a 249 € per tributi catastali e 1.900 € per corrispettivi professionali”*

### **Situazione ipotecaria per i Lotti 1, 2 e 3**

Le formalità gravanti sui beni - così come individuate nella certificazione notarile ed in perizia - sono le seguenti:

#### **Iscrizioni:**

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 21/09/2000 ai nn. 7230/1064 in forza di mutuo fondiario in data 11/09/2000 rep. n. 60360, a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli s.p.a. con sede in Biella (BI), C.F. 01807130024, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4 contro la debitrice xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4.
- 2) Ipoteca volontaria iscritta in data 26/11/2004 ai nn. 11844/2929 in forza di mutuo fondiario in data 17/11/2004 rep. n. 73005/23953, a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli s.p.a. con sede in Biella (BI), C.F. 01807130024, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione) contro la debitrice xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione).
- 3) Ipoteca volontaria iscritta in data 17/09/2007 ai nn. 9802/2376 in forza di mutuo fondiario in data 07/09/2007 rep. n. 79690/26935 a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli s.p.a. con sede in Biella (BI), C.F. 01807130024, per il diritto di proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2-4-5-6 (sui beni 4-5, per estensione) contro il debitore xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1 dei beni 1-2 e contro la debitrice xxxxx, nata a xxxxx il

xxxxx, C.F. xxxxx, terza datrice di ipoteca, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 4-5-6 (sui beni 4-5, per estensione).

- 4) Ipoteca giudiziale iscritta in data 18/07/2019 ai nn. 5728/628 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Vercelli (VC) in data 09/02/2017 rep. n. 111, a favore di Banca IFIS s.p.a. con sede in Mestre (VE), C.F. 02505630109, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 e contro la debitrice xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6.
- 5) Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta in data 21/10/2024 ai nn. 8850/1048 in forza di mutuo fondiario in data 17/11/2004 rep. n. 73005/23953, a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli s.p.a. con sede in Biella (BI), C.F. 01807130024, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione) e contro la debitrice xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione).

**Trascrizioni:**

- 1) Pignoramento immobiliare trascritto in data 19/11/2024 ai nn. 9733/7773 in forza di verbale di pignoramento dell’Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 2291/2024 del 26/09/2024 a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli s.p.a. con sede in Biella (BI), C.F. 01807130024, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2-3-4-5-6 e contro il debitore xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, per diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2, e contro la debitrice xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxx, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

**Presentazione delle offerte e versamento della cauzione:**

## I. Soggetti legittimati a presentare le 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 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

## II. Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore

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 casella pec 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.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, 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.

#### **IV. Termine per la presentazione**

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 10 febbraio 2026 (antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica), inviandole 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.

## V. Natura dell'offerta

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.

## VI. Contenuto dell'offerta

A pena di inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Vercelli);
2. l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura (RGE 158/2024);
3. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (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 la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto (Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3);
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 emessa dal G.E. in data 10.06.2025;
6. il termine ed il modo di versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data dell'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 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 di 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 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;

11. il referente della procedura (avv. Cristina Varalda);

12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (11 febbraio 2026 ore 15,30).

## VII. Documenti da allegare all'offerta

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'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 agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo 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;  
inoltre
6. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). 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 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;
8. 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;

9. 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;
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 di casella di posta elettronica certificata.

### **VIII. Altri documenti e informazioni**

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 potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

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

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

### **IX. Inefficacia dell'offerta**

L'offerta di acquisto non è efficace se:

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

### **X. Cauzione**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 158/2024 R.G.E. Tribunale di Vercelli al seguente **IBAN**: **IT53B0623010010000063975855**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto

dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 158/2024 R.G.E., lotto \_\_\_\_ (inserire Lotto 1 oppure Lotto 2 oppure Lotto 3), 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.

## XI. Pagamento del bollo

L'offerente deve 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”.

## XII. Restituzione della cauzione

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuato tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed nell'ora indicati nell'avviso di vendita 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 gestore incaricato, 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:

1. verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità;
2. verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
3. 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 da 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; pertanto 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.

**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 a :

- € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00;
- € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili stimanti da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili stimanti da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili stimanti da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

**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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute 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, dall'11/02/2026 al 16/02/2026, e terminerà alle ore 12:00 del giorno di scadenza, 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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

### **Aggiudicazione**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato.

**Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il giudice dell'esecuzione pronuncia anche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.)**

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.

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.

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

dovranno essere effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far 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 assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 158/2024 R.G.E. – Trib. Vercelli"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

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 previste 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).

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 nuovo incanto (art. 587 c.p.c.)

\*\*\*\*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) 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 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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. Cristina Varalda, con studio in Vercelli, Via F.lli Ponti n. 22 (Email [info@avvocatovaralda.it](mailto:info@avvocatovaralda.it) - Tel.:0161/214047-0161/1610141), ovvero presso lo studio del medesimo professionista delegato.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom s.p.a. attraverso il portale del predetto gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

\*\*\*\*\*

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

\*\*\*\*\*

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudizirie.it](http://www.astegiudizirie.it) oltre che sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del link ovvero dei siti



internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

6. campagna pubblicitaria “Social Media Marketing” a cura di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
7. realizzazione Virtual Tour 360° per tutti i beni con valore di stima a partire da € 70.000,00; al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l’efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su [www.astegiudizirie.it](http://www.astegiudizirie.it) e www.asteanunci.it;
8. pubblicazione facoltativa dell’avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato in ordinanza (omesso il nome del debitore) a cura del gestore della vendita telematica solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto ed autorizzato dal creditore precedente.

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

Vercelli, 25 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cristina Varalda

