



## TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2024 R.G.E.



#### AVVISO DI VENDITA



#### TERZA TORNATA D'ASTA

#### CON MODALITA' TELEMATICA C.D. "ASINCRONA"



La sottoscritta Avv. Francesca Pellati, con studio in Vercelli via Dante Alighieri n. 30, delegata dal Giudice delle Esecuzioni alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare n. **27/2024 RGE** promossa da **ORGANA SPV srl**, con l'Avv. Davide De Bellis;

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli del 17/09/2024;
- vista la relazione di stima dell'esperto nominato Geom. Carnevale Miino Alessio del 09/08/2023;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- dato atto della precedente asta fissata, andata deserta, al prezzo base, fissato in €. **41.900,00 (quarantunomilanovecento/00)**;
- visti gli art. 568, 569, 570 e 576 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte dalla Legge di conversione n. 132 del 06 agosto 2015 in tema di procedure esecutive, e delle direttive del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli del 10/04/2018 e del 05/07/2018;
- vista la circolare della Cancelleria in ordine alla pubblicazione delle vendite sui giornali del 21/12/2020;
- viste altresì le circolari dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli del 27/01/2022, 22/02/2022 e 06/04/2022;
- al fine dare corso all'incarico ricevuto la sottoscritta Professionista Delegata ha aperto, presso la filiale di Vercelli della BPER Banca S.p.a., il conto corrente della procedura, sul quale dovranno affluire le somme versate a titolo di cauzione e saldo



prezzo; trattasi del conto corrente n° 1000004266116 (IBAN: **IT 23 E 05387 10001 000004266116**, intestato a: “E.I. RGE 27/2024 Tribunale di Vercelli DELEGATA”).

### AVVISA

- Che il giorno **08 Ottobre 2025 alle ore 12:00** presso lo Studio dell’Avv. Francesca Pellati in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30 (primo piano), nella tornata d’asta con inizio **alle ore 12:00** si procederà al primo esperimento di **vendita telematica asincrona**, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) in un unico LOTTO al prezzo base stabilito in **€. 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00)**;
- Che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo come sopra stabilito (o determinato come eventualmente ridotto) e, pertanto, in caso di unica offerta, se la stessa è pari o superiore ad **€. 23.625,00 (ventitremilaseicentoventicinque/00)**, si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente.
- Che, in caso di plurime offerte, si darà corso alla gara, con rilanci che non potranno essere inferiori ad **€. 1.000,00**.
- Si precisa che, sia in fase di presentazione dell’offerta, che in fase di rilancio in aumento (in caso di gara), non è consentito l’inserimento con importi decimali.
- Si precisa che la presente vendita NON è soggetta ad I.V.A.

### DESCRIZIONE DEI BENI

Facendo espresso rinvio – per tutti i rilevamenti, descrizione dei luoghi, caratteristiche costruttive, etc. – alla perizia di stima redatta dall’esperto, Geom. Carnevale Miino Alessio del 09/08/2023, si rileva che i beni oggetto della presente procedura sono così costituiti:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Livorno Ferraris (VC) - via Adamo Ferraris, 10-12

Identificati all’NCEU come segue:

**Bene 1:**

**-Foglio 63, particella 4118, sub. 18, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superf. catastale 137 mq, rendita €. 196,85, piano 1-2; Via Adamo Ferraris 10-12 al Catasto Terreni foglio 63, part. 4118, ente urbano superf. 00.06.93 mq**

Il perito ha evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

Mappale 4118 (Ente Urbano di mq. 693):

Il perito ha rilevato che dall'esame della mappa wegis non risulta conforme con lo stato dei luoghi in quanto la sagoma esterna non corrisponde.

Per poter regolarizzare la mappa wegis, occorre eseguire un tipo mappale con procedura Pregeo, con un costo onnicomprensivo di €. 800,00.

CATASTO FABBRICATI

Il perito ha evidenziato che dall'esame della planimetria presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, raffrontato con lo stato dei luoghi, si rilevano modifiche distributive interne.

Per poter regolarizzare le difformità occorre eseguire pratica DOCFA per diversa distribuzione spazi interni con un costo onnicomprensivo di €.600,00.

**Bene 2:**

**-Foglio 63, particella 4118, sub. 19, zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 75, superf. catastale 90 mq, rendita €. 116,20, piano 2; Via Adamo Ferraris 10-12**

**al Catasto Terreni foglio 63, part. 4118, ente urbano superf. 00.06.93 mq**

Il perito ha evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della planimetria presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, raffrontato con lo stato dei luoghi, si rilevano modifiche distributive interne.

Per poter regolarizzare le difformità occorre eseguire pratica DOCFA per diversa distribuzione spazi interni con un costo onnicomprensivo di €. 600,00.

**Bene 3:**

**-Foglio 63, particella 4118, sub. 11, categoria C/7, classe 3, consistenza 34 mq, superf. catastale 38 mq, rendita €. 19,32, piano T, Via Adamo Ferraris n. 10;**

**al Catasto Terreni foglio 63, part. 4118, ente urbano superf. 00.06.93 mq**

Il perito ha evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della planimetria catastale, non risulta indicato il muro di divisione con la proprietà confinante censita al subalterno 10.

Per poter regolarizzare la difformità occorre eseguire pratica DOCFA per aggiornamento grafico con un costo onnicomprensivo di €. 600,00

### **CONFINI**

#### **Bene 1:**

Piano primo: Nord: Vuoto su strada Est: fg. 63 mappale 4118 Sub 14 e sub 17 Sud: vuoto su cortile interno Ovest: mappale 416.

Piano secondo: Nord: Vuoto su strada Est: fg. 63 mappale 4118 Sub 14 e sub 19 Sud: Vuoto su cortile interno Ovest: mappale 416.

#### **Bene 2:**

Piano secondo: Nord: Vuoto su strada Est: fg. 63 mappale 4118 Sub 14 e sub 18 Sud: Vuoto su cortile interno Ovest: mappale 416.

#### **Bene 3:**

Nord: fg.63 mappale 4118 sub 10 Est: fg. 63 mappale 4118 Sub 15 Sud: fg. 63 mappale 4118 Sub 15 Ovest: fg. 63 mappale 4118 416.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

I beni sono occupati dalla debitrice esecutata.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Nell'atto di compravendita Not. Andrea Dragone di Santhià del 4/3/2013 rep.7422/5719 trascritto a Vercelli il 7/3/2013 ai nn.1820/1348: La parte acquirente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata) dichiara di ben conoscere ed accettare il contenuto dell'art.3 dell'atto rogito Notaio Andrea Dragone di Santhià del 20/9/2012 rep.6723/5181, registrato a Vercelli il 20/10/2012 al n.5098 serie 1T, trascritto a Vercelli il 3/10/2012 ai nn.6641/5244 e cioè: la parte acquirente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entro il 30/6/2015 dovrà a propria cura e spese realizzare un muro di divisione tra la proprietà acquistata con il trascrivendo atto (F.63 n.4348/2 – 4348/3 – 4348/4 – 4348/5) ed il fondo che rimane di proprietà della parte

ASTE GIUDIZIARIE®  
venditrice *omissis* (Casale M.to 19/6/61) di cui alla particella 4118 del F.63 del Catasto Terreni per tutta la lunghezza dei due fondi partendo dal filo dei fabbricati e fino alla particella 499 del F.63 del Catasto terreni; detto muro dovrà essere eretto interamente sulla proprietà venduta e rimarrà, quindi, di proprietà dell'odierna parte acquirente; provvedere a dotare il fabbricato acquistato di autonomo accesso pedonale e carraio verso la via Adamo Ferraris, volendo le parti escludere, ora per allora, l'esistenza di una servitù - anche per destinazione del padre di famiglia - a carico del fondo di cui alla particella 4118 del F.63 di proprietà dell'odierna parte venditrice; fino alla realizzazione del nuovo accesso la parte acquirente avrà un diritto personale e non reale di passaggio attraverso il fondo di cui alla particella 4118 del F.63; provvedere alla realizzazione di autonomi allacciamenti e scarichi per le acque bianche e nere, per le utenze quali luce, gas e telefono.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE / REGOLARITA' EDILIZIA**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Il perito ha evidenziato che per quanto riguarda il **Bene 1**: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica urbanistica presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno Ferraris risulta quanto segue:

Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967

ASTE GIUDIZIARIE®  
SCIA - Prot. n. 2239 del 22/04/2015 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI TRAMEZZE INTERNE, FORMAZIONE BALCONE IN LEGNO AL PIANO PRIMO E CHIUSURA PARZIALE DI TERRAZZO AL PIANO SECONDO PER AMPLIAMENTO CAMERA”

ASTE GIUDIZIARIE®  
In merito all'agibilità dell'unità immobiliare, si allega certificato di collaudo finale che certifica la regolarità delle opere eseguite ed ultimate in conformità al progetto presentato e quanto disposto dall'art. 23, punto 7 del T.U. N°380 del 06/06/2001 e S.M.I.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla confronto degli elaborati grafici allegati alla pratica SCiA - Prot. n. 2239 del 22/04/2015, con lo stato dei luoghi si rilevano difformità relative a diversa distribuzione interna, come meglio rappresentate nell'allegato 5 con indicato in rosso le opere eseguite ed in giallo le opere demolite.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con pratica SCIA in Sanatoria con un costo onnicomprensivo di €. 3.000,00

Dalla verifica presso Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) si riscontra la presenza del Certificato di Prestazione Energetica (APE) n. 2015 101804 0009 scadente il 18/06/2025.

Il perito ha evidenziato che per quanto riguarda il **Bene 2**: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica urbanistica presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno Ferraris risulta quanto segue: Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967 SCIA - Prot. n. 2239 del 22/04/2015 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI TRAMEZZE INTERNE, FORMAZIONE BALCONE IN LEGNO AL PIANO PRIMO E CHIUSURA PARZIALE DI TERRAZZO AL PIANO SECONDO PER AMPLIAMENTO CAMERA”, In merito all'agibilità dell'unità immobiliare, si allega certificato di collaudo finale che certifica la regolarità delle opere eseguite ed ultimate in conformità al progetto presentato e quanto disposto dall'art. 23, punto 7 del T.U. N°380 del 06/06/2001 e S.M.I.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla confronto degli elaborati grafici allegati alla pratica SCIA - Prot. n. 2239 del 22/04/2015, con lo stato dei luoghi, si rileva la realizzazione di tramezzature interne, creando di fatto un cambio di destinazione d'uso da magazzino ad sottotetto ai fini abitativi. Tale intervento è stato realizzato senza autorizzazione edilizia. Dalla lettura del regolamento edilizio comunale l'art. 72 disciplina in tre categorie i locali sottotetto:

A)- locale sottotetto agibile: ciascun locale avente altezza media interna ai locali maggiore a m 2,40, con altezza minima di m 1,60 del lato o dei lati più bassi e siano rispettati i requisiti igienico sanitari previsti dalle vigenti norme in materia. Tali locali sono soggetti, secondo le 93 modalità previste dalla normativa vigente, al pagamento del contributo di costruzione;

B) - locale sottotetto usabile: ciascun locale sottotetto avente l'altezza media inferiore a m 2,40. Per i locali sottotetto usabili, valgono le seguenti prescrizioni: - il soffitto potrà avere una pendenza massima di 30°; - è obbligatorio il collegamento diretto con l'unità immobiliare principale; - nei singoli locali sarà consentita la realizzazione di aperture aereo illuminanti fino a 1/12 della superficie in pianta. In questi locali è consentita la realizzazione di opere di finitura e l'installazione degli impianti idrico-sanitari, elettrico e di riscaldamento/condizionamento. Tali locali sono soggetti, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, al pagamento della quota di costo di costruzione del contributo di costruzione.

C) - locale sottotetto non usabile: ciascun locale sottotetto di altezza media inferiore od uguale a m 1,80. Per i locali sottotetto non usabile valgono le seguenti prescrizioni: - il soffitto potrà avere una pendenza massima di 30°; - è consentita la realizzazione di un velux per falda con superficie massima di mq 0,50 cadauno ovvero pari a 0,50 mq ogni 40,00 mq di superficie del locale sottotetto; - l'impianto elettrico deve essere esclusivamente limitato all'illuminazione del locale; - non è consentita l'esecuzione di opere di finitura e la predisposizione di altri diversi impianti; - non sono consentite tramezzature interne; - l'accesso a tali locali è consentito esclusivamente mediante botola con scala retrattile di dimensioni tali da consentire al massimo il passaggio di una persona.

VALUAZIONE DELLA REGOLARITA' EDILIZIA L'unità in oggetto, avrebbe le caratteristiche tipologiche della categoria A- locale sottotetto agibile, in quanto rispetta le altezze minime interne richieste (media h. 240) ad eccezione del locale bagno che presenta un'altezza media di mt. 2,10 e quindi non sanabile con obbligo di rimozione dei sanitari. L'unità inoltre non rispetta i requisiti minimi igienico-sanitari relativi al rapporto aereo-illuminativo di 1/8 tra la superficie del

locale e la superficie apribile del serramenti. Lo scrivente, individua gli interventi necessari per la regolarizzazione ai fini abitativi, (Tipologia A - sottotetto agibile): 1) modifica ed ampliamento superficie finestrata, acquisto serramenti e formazione di ponteggi su tutto il perimetro dell'unità; 2) adeguamento impianti tecnologici con relative certificazioni, 3) adeguamento normativa risparmio energetico; 4) adeguamento altezza del locale bagno con creazione di nuovo disimpegno, 5) oneri di di regolarizzazione urbanistica (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione, monetizzazione aumento carico antropico), catastale e spese tecniche professionali; Tali interventi, richiederebbero un costo superiori all'attuale valore commerciale del bene. Ai fini dell'appetibilità commerciale del bene, si ritiene quindi, di quantificare i costi per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione interna dei locali, mantenendo la destinazione di sottotetto. In questo caso, per poter regolarizzare lo stato dei luoghi rilevato, provvedere alla rimozione dei sanitari del bagno per altezza inferiore alla normativa vigente e la presentazione di SCIA in sanatoria al fine di regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo onnicomprensivo di €. 5.000,00 (oneri di urbanizzazione primaria, costo di costruzione, spese tecniche e rimozione arredi). In riferimento al certificato energetico, l'unità rientra nelle categorie non soggette alla redazione dello stesso.

Il perito ha evidenziato che per quanto riguarda il **Bene 3**: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica urbanistica presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Livorno Ferraris risulta quanto segue: Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967 Dalla verifica della mappa originale d'impianto redatta nei primi del 900' si rileva la presenza del fabbricato in oggetto. Lo scrivente per la verifica di regolarità edilizia si è basato sulla documentazione catastale agli atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla confronto degli elaborati grafici con lo stato dei luoghi si rileva l'assenza del muro di divisione con la proprietà confinante subalterno 10. Tali difformità potranno essere regolarizzate con pratica Cila in Sanatoria con un costo onnicomprensivo di €. 2.000,00 In riferimento al certificato energetico, l'unità rientra nelle categorie non soggette alla redazione dello stesso.

### TRASCRIZIONI

**Verbale di pignoramento** trascritto all' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vercelli – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/02/2024 ai nn° 1626 reg. gen. e 1282 reg. par.

**Verbale di pignoramento** trascritto all' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vercelli – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/03/2024 ai nn° 2607 reg. gen. e 2082 reg. par.

### ISCRIZIONI

**Ipoteca volontaria**, iscritta in data 07/03/2013 presso l' Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Vercelli – Ufficio provinciale Territorio – servizio pubblicità immobiliare ai nn. 1821 reg. gen. e 136 reg. par.

### FISSA

termine agli interessati sino alle ore 12,00 del giorno non festivo precedente la vendita per il deposito di offerte, ai sensi dell' articolo 571 del Codice di Procedura Civile, con le modalità di seguito descritte.

### DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

#### Aspetti generali:

- Il gestore della vendita telematica sarà la Società Aste Giudiziarie in linea spa, attraverso il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata, Avv. Francesca Pellati.

- Tutte le operazioni di vendita tutte le attività inerenti la vendita che debbano essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dalla professionista delegata presso il proprio studio sito in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30, PEC: [francesca.pellati@ordineavvocativercelli.eu](mailto:francesca.pellati@ordineavvocativercelli.eu); telefono 0161/1611270, fax: 0161/259160; e-mail: [francesca@avvocatomalinverni.it](mailto:francesca@avvocatomalinverni.it); ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati o allo stesso delegato o al custode giudiziario.

### **Presentazione delle offerte:**

- Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (cioè l'avvocato) abbia effettuato l'offerta, e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce che – ai sensi dell'art. 571 c.p.c. – l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12 comma 4 D.M. 32/2015), fatta salva la previsione di cui al paragrafo precedente. Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.
- 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 sul portale del 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".

- L'offerta con i documenti allegati, come già accennato, dovrà essere depositata entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@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 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'articolo 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'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in 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'articolo 13, comma 4, del D.M. 32/2015).
- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo P.E.C. all'indirizzo: [francesca.pellati@ordineavvocativercelli.eu](mailto:francesca.pellati@ordineavvocativercelli.eu).
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della

tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, 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, 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 della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, inabilitato, o un beneficiario di procedura di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare.
- L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con il presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del 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, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto delegato ai fini della migliore offerta.
- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

**L'offerta dovrà contenere:**

- 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.
- L'eventuale recapito di telefonia mobile e/o l'indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.
- La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto 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"), stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.it](http://www.tribunale.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma tassativamente prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese relative all'espletamento delle formalità per il trasferimento delle unità immobiliari aggiudicate *ex art. 2 comma 7 D.M. 227/2015*).
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- Se il soggetto offerente è minorenni, 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 beneficiario di amministrazione 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 i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia.
- L'esplicita dispensa degli organi della procedura 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 tali incombenze.
- L'offerente potrà esercitare la facoltà prevista nel novellato articolo 560 comma 8 c.p.c.. In particolare l'offerente, in sede di presentazione dell'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà *ex art. 560 sesto comma c.p.c.*, chiedendo che l'eventuale ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà – in caso di aggiudicazione definitiva – di volersi avvalere della richiesta di mutuo ipotecario per il versamento del saldo prezzo *ex art. 585 c.p.c.*

#### **Versamento della cauzione ed aspetti fiscali:**

- 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 bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

- Il bonifico, con causale “**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 27/2024 R.G.E., versamento cauzione lotto unico**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.
- L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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”.
- 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.
- L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- La professionista delegata indicherà nel presente avviso di vendita tutti gli aspetti fiscali relativi alla vendita (ad esempio: applicazione dell’IVA, agevolazioni fiscali, etc.), e comunque si riserva di comunicare all’aggiudicatario, entro 10 giorni dall’aggiudicazione, gli importi dovuti per l’espletamento di tutte le formalità relative al trasferimento degli immobili. Il rifiuto di versamento comporterà la perdita della cauzione già versata, che sarà trattenuta a titolo di multa, nonché le altre conseguenze stabilite *ex lege*.
- In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), la sottoscritta professionista delegata provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché delle spese

occorre per l'espletamento delle formalità relative al trasferimento degli immobili. Sulla base di detti calcoli, la professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla sottoscritta professionista delegata solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza la professionista delegata:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- c) 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 delibazione 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 offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento dal saldo prezzo e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, che sarà valutato dalla professionista delegata.

- 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.

- 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 stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati 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.

- La professionista delegata 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 della professionista delegata.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- Si ribadisce che NON è consentito l'inserimento di importi con decimali (né per le offerte né per i rilanci).
- **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, a decorrere da Mercoledì 08 ottobre 2025 ore 12:00 e con scadenza Martedì 14 Ottobre 2025 ore 12:00.**
- 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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
- Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
  - a) tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
  - b) 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

- La professionista delegata:

- a) Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
  - b) Darà notizia a mezzo PEC dell'avvenuta aggiudicazione al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata, ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto di quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi del novellato art. 560 comma 8 c.p.c..
  - c) Nell'ipotesi di vendita di più lotti, sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.
  - d) Entro tre giorni dall'aggiudicazione provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.
  - e) Entro cinque giorni dall'aggiudicazione provvederà altresì a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (dedotti gli eventuali oneri e costi bancari del bonifico).
  - f) Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, provvederà a quantificare tutti i costi che l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di saldo prezzo e spese per il trasferimento, con l'eventuale pagamento di quota del saldo prezzo direttamente al creditore fondiario *ex* art. 41 T.U.B.
- Si ribadisce che, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento dal saldo prezzo e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.
- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, entro il termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione. 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.

- Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare tutte le spese per l'espletamento delle formalità di trasferimento (come quantificate dalla professionista delegata entro 10 giorni dall'aggiudicazione): imposte di registro, ipotecarie e catastali, I.V.A. (se specificatamente indicato), spese per la cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli e quant'altro indicato, unitamente alla quota di compenso spettante alla professionista delegata *ex art. 2 comma 7 D.M. 227/2015*.
- Si precisa che l'aggiudicatario potrà indicare nell'offerta d'acquisto un termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri tributari inferiore a quello indicato nel presente avviso.
- Come già accennato più sopra, e come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento o mutuo con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato ed il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante.
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il Credito Fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al medesimo 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 all'esito della gara.
- Il Tribunale di Vercelli, alla data di redazione del presente avviso, non ritiene di esercitare le facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c, come novellati, consistente nel consentire il pagamento rateale del prezzo.

- Si precisa che, se il saldo prezzo – o le spese necessarie per il trasferimento – non vengono depositati nei termini stabiliti (o in quelli minori indicati dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto), la professionista delegata riferirà prontamente al Giudice dell'Esecuzione, il quale dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre la professionista delegata fisserà una nuova vendita. Se il prezzo finale 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 c.p.c..
- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

### **MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Carnevale Miino Alessio del 09/08/2024 (che deve intendersi quivi per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento 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 esecutato – 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.

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.
- Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, l'offerente potrà esercitare la facoltà prevista nel novellato articolo 560 comma 8 c.p.c.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per quanto possa occorrere, ribadendo quanto già riferito in precedenza, si precisa che la cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su conti correnti bancari in conformità alle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.
- Chiunque sia interessato a partecipare alla vendita, può richiedere le informazioni utili sugli oneri ipotizzabili alla Professionista Delegata.

### **ELEZIONE DI DOMICILIO**

L'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

### **RINVIO**

- Per tutto quanto quivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Si intendono altresì richiamate le direttive in materia di esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.
- I beni immobili oggetto di vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Carnevale Miino Alessio del 09/08/2024 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- La partecipazione alla vendita implica:
  - a) la lettura integrale della relazione peritale finale e dei relativi allegati;

- b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione all'asta e nei suoi allegati;
- c) la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dell'attestato di prestazione energetica e di ogni altra certificazione.

**PUBBLICITÀ**

La Professionista Delegata, provvederà:

- alla 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.
- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:
  - a) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato medesimo, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  - b) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), oltre al 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;
  - c) pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Subito.it, Bakeca.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea 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'indicazione dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; 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 alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- d) pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato in ordinanza (omesso il nome del debitore) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto ed autorizzato dal creditore precedente.

### CUSTODIA

È stata nominata Custode Giudiziario la scrivente Avv. Francesca Pellati, con studio in Vercelli, via Dante Alighieri n. 30, telefono: 0161/1611270, fax: 0161/259160, e-mail: [francesca@avvocatomalinverni.it](mailto:francesca@avvocatomalinverni.it), P.E.C.: [francesca.pellati@ordineavvocativercelli.eu](mailto:francesca.pellati@ordineavvocativercelli.eu), alla quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode al suddetto recapito telefonico, per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni.

Il Custode opererà secondo le direttive impartite dal G.E. Si rappresenta che gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

La richiesta potrà essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro, oltre al rispetto delle norme igienico-sanitarie.

\* \* \* \* \*

Vercelli, li 25 luglio 2025

La Professionista Delegata

Avv. Francesca Pellati