

Avv. Loredana Fumagalli
Via Dante Alighieri n. 30 - 13100 Vercelli
tel. 0161-60.00.04
e-mail: loredana.fumagalli@libero.it
pec: loredana.fumagalli@ordineavvocativercelli.eu

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2022 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
LOTTO UNICO
primo esperimento di vendita

La sottoscritta avv. Loredana Fumagalli, con studio a Vercelli, in via Dante Alighieri n. 30, delegata dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Annalisa Fanini, in data 07.10.2025, alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare n. 81/2022 R.G.E., promossa da **MAGGESE SRL**, con l'avv. Aldo Bulgarelli;

-dato atto che il creditore procedente ha provveduto in data 17.10.2025, al versamento del fondo spese determinato dal Giudice dell'Esecuzione, mediante bonifico sul conto corrente acceso dalla professionista delegata alla vendita, presso BPER Banca, filiale di Vercelli;
-visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **22 GENNAIO 2026 ALLE ORE 10,00**, presso il proprio studio in Vercelli, via Dante Alighieri n. 30, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, in unico lotto e con le modalità qui di seguito precisate, dei beni immobili sotto meglio descritti, per il seguente prezzo base:

Euro 112.000,00 (centododicimila/00).

Il prezzo è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte presentate, inferiori al prezzo base, ridotte fino ad $\frac{1}{4}$, ovvero fino alla somma di **euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00).**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore, Geom. Massimiliano Da Cruz, datata 07.08.2025, 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 perizia dello stimatore datata 07.08.2025 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 deve essere consultata dall'offerente.

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, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 cod. civ., nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni ai professionisti delegati allegate all'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi del presente avviso di vendita.

La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il prezzo per le offerte del lotto posto in vendita è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dalla professionista delegata in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti gli oneri fiscali).

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità asincrona e secondo le disposizioni più avanti indicate.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Gli immobili oggetto della vendita sono ubicati nel Comune di Santhià (VC), in via Cesare Pavese n. 18, e sono costituiti da una villetta a schiera su due livelli fuori terra ed uno interrato, composta da vano scala, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, portico ed area cortilizia ed a verde a piano terra; disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, due balconi a piano primo; disimpegno, centrale termica con vano doccia abusivo e due cantine a piano seminterrato.

Autorimessa/garage a piano interrato.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile è catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Santhià, via Cesare Pavese n. 18, come segue:

abitazione al catasto fabbricati:

Foglio 36, particella 2141, sub. 2, cat. A/2, classe 1, consistenza 7,5, 170 mq., rendita €. 697,22, piano S1-T-1.

Catasto terreni:

Foglio 36, particella 2141, ente urbano, 02,55 mq., R.D. €. 0, R.A. €. 0.

Situazione urbanistica e catastale: l'esperto ha evidenziato che non sussiste la corrispondenza catastale; la planimetria catastale risulta difforme dallo stato di fatto.

L'Esperto ha riscontrato le seguenti difformità: a piano seminterrato non risulta rappresentata la muratura divisoria nella cantina per suddivisione della stessa con la creazione di vano destinato a centrale termica e del muretto divisorio all'interno dello stesso per delimitazione del vano doccia; a piano terra non risulta la veranda regolarmente autorizzata ricavata sul balcone affacciante sul cortile a nord-est. Tali difformità impediscono la corretta identificazione dell'immobile, sebbene ne modifichino la consistenza catastale. La regolarizzazione catastale di tali difformità è fattibile mediante predisposizione di pratica di variazione DOCFA a seguito della regolarizzazione amministrativa delle opere a piano seminterrato. Tale regolarizzazione potrà essere effettuata dal futuro acquirente, previa sanatoria edilizia delle difformità a piano seminterrato, con una spesa presunta di euro 500,00 per onorari professionali oltre oneri di legge ed euro 70,00 per spese vive catastali.

Garage individuato al catasto fabbricati:

foglio 36, particella 2141, sub. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 18, sup. cat. 18 mq., rendita €. 46,48, piano S1.

Ed al catasto terreni:

foglio 36, particella 2141, ente urbano, 02,55 mq. R.D. €. 0, R.A. €. 0.

Confini: a nord con particella 692 dello stesso foglio 36 consistente in pubblica viabilità, via Cesare Pavese; ad est con particella 2142 dello stesso foglio 36; a sud con particella 692 dello stesso foglio 36 consistente in pubblica viabilità, via Cesare Pavese; ad ovest: con particella 2282 dello stesso foglio 36.

L'Esperto ha segnalato che sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'accesso agli immobili avviene con transito sulle particelle n. 94 e 825 del foglio 36 di proprietà del Comune di Santhià e sulla particella 692 del foglio 36 di qualità ente urbano e priva di intestazione ma identificata come via Cesare Pavese.

La realizzazione degli immobili è stata autorizzata con convenzione del 15.11.1978, con la quale il Comune di Santhià previa espropriazione delle aree interessate dall'edificazione trasferiva in piena ed esclusiva proprietà l'area alla Cooperativa Edilizia Primavera Srl.

Le modalità attuative sono dettagliate all'interno della convenzione stessa, ma nell'interesse della procedura è necessario segnalare quanto segue: *“Art. 7: L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su esso può costruirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio Tecnico Erariale tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa esiste, determinati ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 art. 16, e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione posto a carico del proprietario. **Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con obbligo di pagamento a favore del Comune o consorzio di Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo***

corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'istituto centrale di statistica. Detta differenza è valutata dall'ufficio tecnico erariale ed è riconosciuta all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro che provvede a versarla al comune o consorzio di comuni.

La somma sarà destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche popolari. L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del comune o consorzio di comuni la somma di cui al comma precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al canone fissato dall'ufficio tecnico erariale secondo i criteri di cui al 2° comma del presente articolo.

Il versamento della somma di cui al 3° comma può essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario, al comune o consorzi di comuni, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.

Art. 10: la somma di lire 56.641.000 verrà impegnata per le opere di urbanizzazione”.

L'immobile è libero da occupanti.

Prezzo base: euro 112.000,00;

offerta minima: euro 84.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

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

Sull'immobile gravano le seguenti formalità

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria nn. 263 R.G. e 70 R.P. del 10.01.2004, iscritta presso la Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli.

Ipoteca volontaria nn. 9045 R.G. e 2132 R.P. del 10.08.2004, iscritta presso la Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli.

Ipoteca in rinnovazione nn. 4301 R.G. e 485 R.P. del 14.05.2024, iscritta presso la Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli.

TRASCRIZIONE

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, il 05.07.2022 al n. 6271 R.G. e n. 4982 R.P.

Soggetti legittimati a presentare offerte ex art 571 c.p.c.

Ognuno, tranne il debitore, personalmente;

l'offerente a mezzo procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;

l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 c.p.c. (offerta per persona da nominare);

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

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

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

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

Modalità di presentazione

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.), tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente 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".

Termine per la presentazione

L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita telematica fissata nell'avviso di vendita, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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

Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo che:

il Giudice ordini l'incanto;

siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltresia 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 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 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 seguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero 0161-59.74.16 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: loredana.fumagalli@ordineavvocatvercelli.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. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta dovrà riportare la dicitura "Tribunale di Vercelli, procedura esecutiva immobiliare n. 81/2022 R.G.E.", lotto unico, professionista delegata alla vendita avv. Loredana Fumagalli, vendita del 22 gennaio 2026 alle ore 10,00, le complete generalità dell'offerente, 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 D.M. n. 32 del 26.02.2015) o della partita Iva, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, in caso di offerta presentata per conto e nome 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 udienza; il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 l'originale della procura notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza l'avvocato sarà ritenuto egli stesso l'aggiudicatario.

L'offerta dovrà indicare il lotto ed i dati identificativi per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo come sopra stabilito, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine per il versamento del prezzo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dalla data di aggiudicazione, con possibilità di indicare un termine inferiore, circostanza che comunque sarà valutata dal delegato alla vendita ai fini della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione.

Contenuto dell'offerta

A pena di inammissibilità l'offerta dovrà indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità complete dell'offerente ed 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 26.02.2015) o la partita iva;
- il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;

- il termine ed il modo 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 di aggiudicazione.

L'offerente può indicare un termine più breve, al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo, e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

-il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

-il referente della procedura;

-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

Documenti da allegare all'offerta

A pena di inammissibilità all'offerta dovranno essere allegati:

-copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

-copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;

-la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) da effettuare esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla procedura esecutiva, IBAN: IT28Q0538710001000004591937, acceso presso BPER Banca, filiale di Vercelli, dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, avente la seguente causale "Proc. Esec. n. 81/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; **il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**; tale importo sarà trattenuto dalla procedura **in caso di rifiuto all'acquisto**. 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 indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

-la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore");

-l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestazione di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenzi;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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.

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - 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'esplicita dispensa degli organi della procedura della produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente di euro 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" reperibile sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali".

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.

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 all'art. 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.

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 è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.

A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito; se l'offerente non presta cauzione nella misura e secondo le modalità sopra indicate.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento della gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dalla professionista delegata solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza, la professionista delegata:

verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità;

verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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.

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

in caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni 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 una 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 ed agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: €. 250,00 per immobili stimati fino ad €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati da €. 13.000,00 a €. 26.000,01; €. 1.000,00 per immobili da euro 26.000,01 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.000,01 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.000,01 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.000,01 ad €. 130.000,00.

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 del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni a decorrere dal 22.01.2026 alle ore 10,00 e con termine il giorno 28.01.2026 alle ore 12,00, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma del gestore incaricato, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- la professionista delegata provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara, avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore incaricato, sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la professionista delegata 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 sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che la professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito del saldo prezzo è 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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla professionista delegata. 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 dalla professionista delegata presso il proprio studio ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato od al custode giudiziario.

CUSTODE

La scrivente avv. Loredana Fumagalli, è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, anche custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, alla quale gli interessati possono rivolgersi per eventuali visite agli immobili, previa richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche.



Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Vercelli, 4 novembre 2025

La Professionista Delegata
Avv. Loredana Fumagalli

