

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica “asincrona”

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 96/2023

con delega all'Avv. Federica La Scala del Foro di Vercelli

QUINTO ESPERIMENTO

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI rappresentato e difeso da Avv.ti Riccardo Marinetti e Francesca Marinetti del Foro di Asti, creditore procedente **fondia-**
rio a cui è succeduta **SPV PROJECT 2401 S.R.L.** (P.IVA 13404410964) e per essa
la procuratrice FIRE S.p.A. con l'avv. Alessandro Barbaro del Foro di Messina

con l'intervento di

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI rappresentato e difeso da Avv.ti Ricordo Marinetti e Francesca Marinetti del Foro di Asti, per sopravvenuto credito **chirografa-**
rio nei confronti di uno dei debitori eseguiti a cui è succeduta **SPV PROJECT**
2401 S.R.L. (P.IVA 13404410964) e per essa la procuratrice FIRE S.p.A. con l'avv.

Alessandro Barbaro del Foro di Messina

*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di
Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al
Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono
effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Vercelli, Via
San Cristoforo n. 12

*

L'Avv. **FEDERICA LA SCALA**, con Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n.12
iscritta all'Albo degli Avvocati di Vercelli, delegata dal Giudice
dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Edoardo Gaspari, con provvedimento in
data 11 luglio 2024

RILEVATO

che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico del soggetto esecutato, vendita richiesta dal creditore sopra indicato **con applicazione dell'art. 41 TUB per la porzione di credito assistita da tale privilegio**, visto l'esito del quarto esperimento di vendita, andato deserto, e la richiesta del creditore procedente di proseguire con le operazioni di vendita, visti gli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile

AVVISA

che il giorno **30 DICEMBRE 2025 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12, si procederà all'esperimento di **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, dei beni immobili sotto descritti:

lotto unico: per il **prezzo base** stabilito in **€ 11.442,45** (euro undicimilaquattrocentoquarantadue/45)

Offerta minima (75% del prezzo base): **€ 8.581,84** (euro ottomilacinquecentoottantuno/84)

Rialzo minimo in caso di gara: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00)

OGGETTO

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Eleonora Gottardello (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta)

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO - In Comune di Valduggia (VC) ubicato al piano quarto del Condominio Centro Residenziale, libero da persone.

DESCRIZIONE: Il fabbricato, ubicato ai confini dell'addensamento storico rilevante del Comune di Valduggia (VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale come area 01 RE 25_Area residenziale esistente.

Valduggia si trova a 5 km dal comune di Borgosesia, ed è dotata di ufficio postale e scuola primaria.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina e da una autorimessa, facenti parte del "Condominio Centro Residenziale" i cui fronti principali affacciano su Via Roma e Via Innocenzo Imbrico. Sia l'appartamento che l'autorimessa hanno accesso da Via Imbrico.

L'area urbana su cui sorge il fabbricato è dotata di parcheggi.

L'appartamento si colloca al piano quarto (quinto fuori terra), ed è raggiungibile tramite scale o ascensore.

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato in buone condizioni di stabilità strutturale, con tamponamento esterno e tramezzature interne in laterizio. Le facciate condominiali presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. La copertura a quattro falde è costituita da un manto di tegole in cemento di tipo doppia romana di colore rosso mattone, con cornicione piano intonacato a sbalzo, ed è stata oggetto di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1998.

Descrizione catastale

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valduggia:

- **Appartamento - Fg. 18 - Mapp. 341 - Sub. 114** – Via Innocenzo Imbrico n. 12 - piano 4 - Cat. A/2 - Cl. U – consistenza 5 vani- superficie totale mq. 80 Rendita € 477,72.
- **Autorimessa – Fg. 18 - Mapp. 341 - Sub. 90** – Via Roma - piano T - Cat. C6 - Cl. 3 – consistenza 15 mq- superficie totale mq. 15 Rendita € 44,16.

L'immobile è venduto in piena proprietà dell'intero.

*

Confini

La perizia riporta i seguenti confini/coerenze:

ALLOGGIO al piano quarto (quinto fuori terra) distinto nell'elencazione condominiale al n. 41, confinante con: cortile comune e vano scala comune, alloggio n. 42 di altra proprietà, sedime condominiale antistante la Via Imbrico, alloggio n. 40 di altra proprietà.

CANTINA al piano cantinato distinta nell'elencazione condominiale con il n.41/C, confinante con: sedime condominiale, cantina n. 42, corridoio comune, cantina n. 40.

AUTORIMESSA al piano terra distinta nell'elencazione condominiale con il n. 45/G, confinante con: autorimessa di altra proprietà, sedime condominiale antistante la Via Imbrico, autorimessa di altra proprietà.

*

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Relativamente allo stato di occupazione

L'immobile è libero da persone e da cose. Successivamente alla redazione dell'elaborato peritale e al rilievo fotografico allegato, su ordine del G.E., si è provveduto allo sgombero dei locali.

Vincoli ed oneri condominiali

L'immobile è inserito in contesto condominiale, per il quale non risultano sussistere vincoli. Come emerge dalla contabilità condominiale fornita, all'unità immobiliare oggetto della presente procedura compete una quota pari a 14,655/1000 di proprietà e di relativi oneri condominiali.

Si precisa che sussiste morosità pregressa a titolo di oneri condominiali relativi alla gestione in corso e a quella antecedente, per i quali l'aggiudicatario sarà chiamato a rispondere in solido ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

Relativamente alla situazione edilizia e catastale

Sotto il profilo della situazione edilizia, il CTU riferisce che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile e in normali condizioni di conservazione.

Quanto alla regolarità edilizia, il CTU ha rinvenuto i seguenti titoli:

-Licenza Edilizia n.11 in data 07.02.1968 con variante con Nulla Osta n. 19 del 24.04.1968 inerente la costruzione dell'immobile condominiale, con conseguente Dichiarazione di abitabilità del 29.01.1971.

- Denuncia di Inizio Attività – pratica edilizia n. 92 del 04.09.1998 per opere di manutenzione straordinaria della copertura.

Sotto il profilo catastale, il CTU riferisce che l'unità immobiliare presenta lieve difformità consistente nell'allargamento della porta interna tra ingresso e disimpegno.

E che da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e del D.P.R. 380/2001, risulta evidente che l'intervento non è contenuto nel 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, e che quindi non possa essere escluso come violazione edilizia. Pertanto, risulta necessario procedere alla regolarizzazione mediante redazione di una CILA in sanatoria per modifiche interne con comunicazione tardiva, secondo quanto previsti dall'art- 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Ciò comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia.

Relativamente alla situazione urbanistica

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 5, e all'art. 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni).

Sotto il profilo della destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non risulta necessario il certificato di destinazione urbanistica;

Relativamente alla situazione ipotecaria

Da quanto indicato dal perito nei propri elaborati, nonché dalla documentazione ipocatastale aggiornata, emergono le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio ***** in data 05.07.2004 rep. 30142/7348
importo €. 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale durata anni 10,
a favore ***** (c.f. *****) con sede in Biella
contro ***** (c.f. *****)
contro ***** (c.f. *****)
iscritta alla Conservatoria di Vercelli in data 07.07.2004 al n. reg. gen. 7433 n. reg. part. 1705.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo p.e. Giudice di Pace di Varallo Sesia del 28.06.2011 n. rep.161/2011
Iscritta alla Conservatoria di Vercelli il 07.09.2018 al n. reg. gen. 7178 n. reg. part. 801 per € 17.000,00
Importo capitale: € 13.136,79
A favore di ***** di Valduggia (c.f. *****)
contro ***** (c.f. *****)

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a VERCELLI il 31.07.2023 Reg. gen. 6593 - Reg. part. 5378

A favore di ***** di Asti (c.f. *****)

contro ***** (c.f. *****)

e contro ***** (c.f. *****)

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERCELLI rep. 1441 del
18.07.2023

*

DETERMINA

le seguenti

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente 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 di Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato:

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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertaalpvp.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'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Si precisa che l'indirizzo PEC di trasmissione deve necessariamente essere riconducibile al soggetto offerente.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'articolo 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati dal gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo fax al seguente numero: 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec federica.lascalea@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, del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà

generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni vendita.

L'offerta di 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 (Avv. Federica La Scala), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente ovvero nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dallo Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo) come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015 o della partita Iva; nell'ipotesi di persona coniugata i dati del coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c. allegandola all'offerta); in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della 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, la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal tutore, dal curatore o

dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare.

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 l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.**

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta; 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 e con l'ordinanza di delega, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine ed 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 (non soggetto a sospensione feriale), con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto avvocato 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 le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero del 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 di casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. 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;
3. la richiesta di agevolazione fiscali (a titolo esemplificativo, c.d. prima casa" e/o ove possibile c.d. "prezzo di valore");
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo);
5. 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;
6. 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;

7. se l'offerente partecipa per conto di una società o persona giuridica, dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (aggiornato e comunque non anteriore di tre mesi) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente, procura o atto di nomina da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

8. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;

9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

10. 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.

In sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può 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 s.s., 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 di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva n. 96/2023 al seguente IBAN:**

IT38H0538710001000004219987

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

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 96/2023 R.G.E. Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il sottoscritto delegato non dovesse riscontrare l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento bolli digitali".

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa 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 di un mero presentatore per la trasmissione della stessa.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura minima sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore incaricato: **www.garavirtuale.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopraindicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore incaricato **www.garavirtuale.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il sottoscritto Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- in caso di più offerte provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari dichiarando l'apertura della 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 seguenti del c.p.c.; in tal caso il sottoscritto Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di **pluralità di offerte**:

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile verrà 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 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 sottoscritto Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

Il sottoscritto Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (ciò, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 30 dicembre 2025 al 5 gennaio 2026 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti

l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento; il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicate dallo stesso professionista entro 10 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 al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque **entro 90 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicatario e perdita della cauzione a titolo di multa**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminosi e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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

Il Tribunale di Vercelli, alla data di relazione del presente avviso, non ritiene di esercitare la facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c., consistenti nel consentire il pagamento rateale del prezzo.

MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; **sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e spese, anche di carattere fiscale, relativi alla presente vendita e alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale.**

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite su richiesta dal Professionista Delegato.

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

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12 (tel. 391.7669796 – e-mail: avv.federicalascale@gmail.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili, formulando la richiesta tramite il Portale Vendite Pubbliche che non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere, inoltre, acquisite presso lo Studio dell'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, via San Cristoforo n. 12 cell.

349.1012767 e-mail: avv.federicalascale@gmail.com,

PEC federica.lascale@ordineavvocativercelli.eu

Si precisa inoltre che **al primo piano del Tribunale di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.**

Vercelli, lì 27 ottobre 2025

(Il Professionista Delegato)

Avv. Federica La Scala