

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103/2024**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c**  
**QUARTO ESPERIMENTO**

La sottoscritta Avv. Daniela Lionetti (C.F.: LNTDNL72E54L750L), con studio in Carisio, Via P. Giovanni XXIII n. 3, delegata dal Giudice delle Esecuzioni, alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare n. 103/2024; visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis cpc del G.E. del Tribunale di Vercelli in data 11/02/2025,  
CONSIDERATO

L'infruttuoso tentativo di vendere i beni pignorati per il prezzo base iniziale stabilito di € 61.042,60, poi ribassato ad € 45.781,95, poi ribassato ad € 34.336,46

**AVVISA**

Che il giorno 18/03/2026, ore 15,00, presso il proprio Studio in Carisio, Via P. Giovanni XXIII n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili sotto descritti, in unico lotto e con le modalità di seguito precise, per il prezzo base stabilito in € 25.752,34 (venticinquemilasettecentocinquantadue/34).

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Davide Bernardiniello in data 24/11/2024 ed integrazione dell'11/2/2025, 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.

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Carisio, Via P. Giovanni XXIII n. 3, tel. 0161858089, e-mail [daniellionetti1@virgilio.it](mailto:daniellionetti1@virgilio.it), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le relative spese per la cancellazione di formalità pregiudizievoli. Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed ai

debitori almeno trenta giorni prima della vendita; pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprese fotografie e planimetria, omessa l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet del Tribunale di Vercelli [www.Tribunale.Vercelli.it](http://www.Tribunale.Vercelli.it) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona; pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it E Subito.it, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; campagna pubblicitaria "Social media marketing" attraverso i principali social media (Facebook ed Instagram), comprensiva di una 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.

## OGGETTO

### LOTTO UNICO

In Comune di Rive (VC), Via Roma n. 32 (da visura catastale risulta ubicato al civico n. 34, in loco è apposto il numero civico 32), composto da n. 2 beni. Il compendio è ubicato in posizione centrale rispetto al centro abitato di Rive.

-Bene 1: fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale di mq. 146,53, libero due lati, con cortili e tettoie pertinenziali elevato su tre piani fuori terra, così composto: al piano terreno da soggiorno, cucina, disimpegno-ripostiglio, bagno e basso fabbricato esterno adibito a centrale termica, al piano primo due camere da letto, una matrimoniale ed una singola con affacci sui due cortili antistante e retrostante l'edificio, al piano secondo sottotetto adibito a deposito.

-Bene 2: basso fabbricato ad uso garage, di mq. 20, con due ingressi: uno carraio dalla Via Roma con portone basculante, ed uno sul cortile interno con porta normale per ingresso delle persone.

I beni sono posti in vendita per l'intera proprietà e sono occupati dall'esecutato.

### DESCRIZIONE CATASTALE, CONFINI E SERVITU'

-Il bene 1 è censito al NCEU al Foglio 3, part. 88, sub. 1, cat. A4, classe 2, vani 5,5, rendita € 168,73, ed al NCT al Foglio 3, part. 88, ente urbano, sup. 00.03.50, e confina a nord con la particella 688, ad est con la particella 91, a sud con Via Roma, ad ovest con la

particella 531. Risultano difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

-Il bene 2 è censito al NCEU al Foglio 3, part. 88, sub. 2, cat. C6, classe U, mq. 20, rendita € 31,40 ed al NCT al Foglio 3, part. 88, ente urbano, mq. 00.03.50, confina a nord con la particella 688, a est con la particella 91, a sud con Via Roma ed a Ovest con la particella 531.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

\*\*\*

L'edificio si presenta in mediocre stato conservativo. Si precisa che aderente il garage è stata realizzata una struttura precaria in legno non autorizzata che dovrà essere demolita. Gli impianti non sono a norma, l'impianto di riscaldamento non è funzionante e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del Geom. Davide Bernardiniello, depositata in atti.

\*\*\*

## OSSERVAZIONI DELL'AVVOCATO DELEGATO

### Relativamente alla situazione edilizio-urbanistica

Gli immobili si trovano in area edificata come aree e fabbricati del tipo AR-2. Aree e fabbricati che risultano essere completamente privi di valori storico ed artistico ma che conservano un valore ambientale trovandosi inserite all'interno del tessuto urbano di più antica formazione. In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento: -ordinaria e straordinaria manutenzione; -ristrutturazione edilizia di tipo A e b con la possibilità di inserimento degli elementi accessori e degli impianti per adeguare l'abitazione sotto il profilo igienico e funzionale (eliminazione dei ballatoi e scale esterne, creazione di servizi igienici, ecc). Tali interventi di tipo funzionale, igienico distributivo possono avvenire con un aumento di volume purchè lo stesso non superi il 20% di quello residenziale esistente. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali in locali e fabbricati esistenti senza che questi comporti variante al P.R.G. e purchè siano compresi nel corpo principale del fabbricato da ristrutturare. Aumenti di volume superiori al 20% dell'esistente sono ammessi esclusivamente in sede S.U.E. tutti gli aumenti volumetrici possono avvenire unicamente su prospetti di nessun valore ambientale-documentale.

\*\*\*

Bene 1 - Fabbricato.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente all'1/9/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Rive, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi: 1) Concessione Edilizia n. 60/1978 rilasciata per costruzione di un ripostiglio e di due muretti di cinta in mattoni doppio; permesso di costruire n. 143 del 5/6/20024, rilasciato per costruzione porticato aperto a servizio di civile abitazione.

Non esistono: il certificato energetico dell'immobile, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata in data 31/12/1998 nonché dei titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Rive, si riscontrano difformità sia al piano terreno che primo inerenti diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche di prospetto e realizzazione tettoie con misure non conformi al progetto depositato. Per sanare tali difformità, è necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della mappa terreni con Pregeo e della planimetria catastale con Docfa. I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in: 1) Pratica Urbanistica per redazione S.C.I.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 1.500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% ed Iva 22%); 2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.100,00; 3) Redazione pratica di aggiornamento mappa terreni e planimetria catastale € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% ed iva 22%), 4) Diritti catastali e visure € 200,00. Totale complessivo € 4.500,00 ivato.

Bene 2 – Garage.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 1/9/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Rive non sono stati reperiti titoli abilitativi dell'unità immobiliare adibita a garage.

Non esistono il certificato energetico dell'immobile, a dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

\*\*\*

Sui beni non sono presenti vincoli od oneri condominiali

\*\*\*

### Relativamente alla situazione ipotecaria

Volendo tracciare il quadro delle formalità gravanti il bene, che queste sono le seguenti:

#### **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria iscritta il 5/4/2022 ai numeri 3286/600 a favore di Banca Popolare di Novara;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 30/4/2008 ai numeri 4080/639 a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria;
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria iscritta il 21/3/2022, ai numeri 2438/270 a favore di Banca Popolare di Novara

#### **Trascrizioni**

- Pignoramento trascritto il giorno 18/03/2009 ai numeri 2170/1624, a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria;
- Pignoramento trascritto il 17/06/2010 ai numeri 4844/3403 a favore di Banca Popolare di Novara
- Pignoramento trascritto l'1/7/2024 ai numeri 5843/4650 a favore di Leviticus Spv srl

\*\*\*

### **DETERMINA**

le seguenti

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo Pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella

di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 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 od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previ identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero 0161594716 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail [daniela.lionetti@ordineavvocativercelli.eu](mailto:daniela.lionetti@ordineavvocativercelli.eu).

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed 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 od analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26/2/2015) e 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 per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti dall'offerente;

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

L'offerta dovrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., in tal caso, se aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita.

L'offerta dovrà indicare:

-il lotto ed i dati del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

-l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

-il termine ed il modo di 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 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 altresì contenere:

-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;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del codice (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscritto 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 a tali incombenze.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 a "Tribunale di Vercelli Pr. Es. 103/2024" al seguente Iban: IT21Q0608544770000001001937; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 103/2024 R.G.E., lotto n. \_\_\_, versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza in via telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza

di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accreditto 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 dovrà 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 ed all'esito 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 ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, può esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma, cpc 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 seguenti, 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.

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà fornire la dichiarazione antiriciclaggio, nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, sulle informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs 21/11/2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/607CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei

proventi di attività criminose e di finanziamento de terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione)

### 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 dal professionista 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. C.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibrazione 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 provengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. 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 ed agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 500,00.

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**LA GARA AVRA' LA DURATA DI 6 (SEI) GIORNI, DAL 18/03/2026 AL 24/03/2026 E TERMINERA' ALLE ORE 12 DEL 24/03/2026.**

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

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

- tramite la piattaforma [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;
- 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 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

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

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliorie 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 il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo della cauzione già versato; il termine per il deposito 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 del prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato od al custode giudiziario.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

#### CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

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

e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati 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;

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

D) 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 e cura dell'aggiudicatario, a cui carico saranno posti anche gli oneri fiscali).

### ELEZIONE DI DOMICILIO

In ossequio alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, si richiama l'attenzione sulla circostanza che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

### CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati e delegato alla vendita l'Avv. Daniela Lionetti, con studio in Carisio, Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (tel. e fax 0161858089 – mail: danielalionetti1@virgilio.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.



Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico il custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

#### VARIE

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio dell'Avv. Daniela Lionetti sito in Carisio (VC), Via P. Giovanni XXIII n. 3, tel. 0161858089, e-mail: danielalionetti1@virgilio.it  
Carisio, lì 23/12/2025

L'AVVOCATO DELEGATO  
Avv. Daniela Lionetti

