

Avv. MATTIA BAZZANO  
13100 Vercelli – Via F.lli Laviny n. 17  
Tel. 0161/253999 – fax. 0161/58484  
Email: [mattiazbazzano@gmail.com](mailto:mattiazbazzano@gmail.com)  
Pec: [mattia.bazzano@ordineavvocativercelli.eu](mailto:mattia.bazzano@ordineavvocativercelli.eu)

**TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.E. 20/2024**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591bis c.p.c.**

**(Secondo Esperimento)**

Il sottoscritto Avv. Mattia Bazzano, con Studio in Vercelli, via Laviny n. 17, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Edoardo Gaspari, alle operazioni di vendita di cui all'**esecuzione immobiliare n. 20/2024 R.G.E.**,  
- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli in data 21.11.2024;  
- visti gli artt. 568, 569, 570 e 576 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **13.06.2025 ore 16,00** presso il proprio Studio in Vercelli (VC), via F.lli Laviny n. 17, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società "Gruppo Edicom S.p.A." -[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) -dei beni immobili sotto descritti, costituenti il **LOTTO UNICO**, con le modalità di seguito precisate e **per il prezzo base stabilito in € 66.336,00 (sessantaseimilatrecentotrentasei/40)**

---

1) I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall' Ing. Michele Lorenzetti in data 12.08.2024 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2) 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 Vercelli (VC), via F.lli Laviny 17, telefono 0161-253999, e-mail [mattiazbazzano@gmail.com](mailto:mattiazbazzano@gmail.com), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) 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.

4) Il presente avviso di vendita sarà:

- notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore almeno trenta giorni prima della vendita;

- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;

- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, 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) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito internet del Tribunale di Vercelli [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) almeno quarantacinque 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 quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

- oggetto di campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- oggetto realizzazione del Virtual Tour 360° per tutti i beni in vendita con valore di stima a partire da € 70.000,00, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che per questi ultimi il Professionista delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

-----

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

---

### LOTTO UNICO

#### Descrizione:

Diritto messo in vendita: **PIENA PROPRIETA'**.

Il compendio pignorato è sito in Crova (VC), Frazione Viancino, Via Guglielmo Marconi n. 17 I beni immobili (abitazione civile, laboratorio artigianale, garage) costituenti il Lotto Unico risultano sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Crova (VC):

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17, Fg.20, particella 21, sub.3, cat. A/4, classe 3, vani 7,5, sup. 173 mq, rendita € 202,19, piano T-1

• **Bene N° 2** -Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n. 17, Fg.20, particella 21, sub.4, cat. C/3, classe 1, sup. 80 mq, rendita € 84,65, piano T;

• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17, Fg.20, particella 21, sub.5, cat. C/6, classe U, sup. 31 mq, rendita € 45,65, piano T;

#### Coerenze (come da perizia dell'esperto stimatore):

• **Bene N° 1** -lato nord ed est: altre proprietà residenziali, lato sud: via Guglielmo Marconi, lato ovest: piazzetta della chiesa di Sant'Eusebio;

• **Bene N° 2** - lato nord ed est: altre proprietà residenziali, lato sud: via Guglielmo Marconi, lato ovest: piazzetta della chiesa di Sant'Eusebio;

• **Bene N° 3** - lato nord ed est: altre proprietà residenziali, lato sud: via Guglielmo Marconi, lato ovest: piazzetta della chiesa di Sant'Eusebio.

--

#### Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (come da relazione dell'esperto stimatore):

• **Bene N° 1**

**Normativa urbanistica:** L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015.

**Regolarità edilizia:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Crova sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi: Licenza di costruzione n.7/3 del 08.01.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo servizio igienico interno al piano primo - Licenza di costruzione n.9/1 del 16.06.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo magazzino autorimessa nell'interno del cortile - DIA n. 17/2002 del 10.07.2002 relativa a lavori di realizzazione di una scala interna e trasformazione del locale laboratorio in locale di sgombero.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta però difforme rispetto a quanto rappresentato dagli elaborati grafici dei titoli autorizzativi precisati in particolare per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale.

Si riscontrano alcune difformità relativamente all'ubicazione dei serramenti esterni ed interni. La scala interna non è rappresentata correttamente negli elaborati progettuali comunali e non è indicata nella scheda catastale.

Non essendo state riscontrate variazioni volumetriche né variazioni di destinazione d'uso, è possibile la regolarizzazione urbanistica con CILA in sanatoria e la regolarizzazione catastale mediante aggiornamento della scheda DOCFA.

I costi presunti per la regolarizzazione sono:

Attività professionali per la redazione della pratica comunale: 2.000,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale)

Sanzione da corrispondere al Comune per CILA in sanatoria: 1.000,00 euro

Pratiche catastale DOCFA per la regolarizzazione catastale: 2.000,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale e oneri catastali)

TOTALE COSTO PRESUNTO: 5.000,00 euro

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Regolarità Catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate è difforme rispetto alla situazione in essere riscontrata durante sopralluogo presso l'immobile.

Si riscontrano difformità relativamente all'ubicazione dei serramenti esterni ed interni e non è rappresentata la scala interna.

Non essendo state riscontrate variazioni volumetriche, è però possibile la regolarizzazione urbanistica con CILA in sanatoria e la regolarizzazione catastale mediante aggiornamento della scheda DOCFA.

#### • Bene N° 2

**Normativa urbanistica:** L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015

**Regolarità edilizia:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Crova sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi: Licenza di costruzione n.7/3 del 08.01.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo servizio igienico interno al piano primo - Licenza di costruzione n.9/1

del 16.06.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo magazzino autorimessa nell'interno del cortile - DIA n. 17/2002 del 10.07.2002 relativa a lavori di realizzazione di una scala interna e trasformazione del locale laboratorio in locale di sgombero.

La costruzione dell'unità immobiliare in oggetto risale a prima del 01.09.1967 ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

**Regolarità Catastale:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate è conforme rispetto alla situazione in essere riscontrata durante sopralluogo presso l'immobile.

• **Bene N° 3**

**Normativa urbanistica:** L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015

**Regolarità edilizia:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Crova sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi: Licenza di costruzione n.7/3 del 08.01.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo servizio igienico interno al piano primo - Licenza di costruzione n.9/1 del 16.06.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo magazzino autorimessa nell'interno del cortile - DIA n. 17/2002 del 10.07.2002 relativa a lavori di realizzazione di una scala interna e trasformazione del locale laboratorio in locale di sgombero.

La costruzione dell'unità immobiliare in oggetto risale a prima del 01.09.1967 ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

**Regolarità Catastale:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate è conforme rispetto alla situazione in essere riscontrata durante sopralluogo presso l'immobile.

**Precisazioni**

• **Bene N° 1:** nessuna;

• **Bene N° 2:** nessuna;

• **Bene N° 3:** nessuna.

---

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

• **Bene N° 1:** Non vi sono servitù a favore di altre proprietà;

• **Bene N° 2:** Non vi sono servitù a favore di altre proprietà;

• **Bene N° 3:** Non vi sono servitù a favore di altre proprietà.

--

## STATO DI OCCUPAZIONE

### Libero

Nel bene N°1 sono presenti alcuni arredi e suppellettili.

Si ricorda, in ogni caso, che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'aggiudicatario 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 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

--

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### • Bene N° 1

Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17. Abitazione disposta su due piani, con zona giorno al piano terra composta da cucina, soggiorno e servizio igienico esterno, e zona notte al piano primo, completa di camere da letto, disimpegno bagno e balcone. I due piani sono collegati sia da una scala esterna che da una scala interna. Fa parte dell'unità immobiliare anche l'ambiente ad uso sternito sito al piano primo, accessibile dal balcone, ed il ripostiglio sito in corrispondenza del lato sud est della proprietà.

L'edificio è costruito in muratura portante con solai del tipo a putrelle e voltino. La copertura è in tegole di cotto del tipo "coppo canale" con orditura alla piemontese. L'altezza interna è di 270 cm al piano terra e di 280 cm al piano primo. La pavimentazione della cucina è in piastrelle ceramiche; negli altri ambienti è del tipo in piastrelle in graniglia. La scala interna è rivestita con piastrelle ceramiche ed è priva di parapetto.

L'impianto di riscaldamento è stato completamente rimosso.

L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti con placche in acciaio, contatore in soggiorno e quadro elettrico in corrispondenza della scala interna.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane lignee.

Si è riscontrata la presenza di danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua nel locale cucina probabilmente provenienti dal bagno soprastante.

### • Bene N° 2

Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17. Locale ad uso laboratorio artigianale sito al piano terra lato sud ovest. Fanno parte della unità immobiliare anche la tettoia antistante il fabbricato residenziale e la tettoia sita in corrispondenza del lato sud.

L'edificio è costruito in muratura portante con solai del tipo a putrelle e voltino. L'altezza interna del locale laboratorio è di 300 cm. La pavimentazione è del tipo in battuto di cemento.

La tettoia antistante al fabbricato ha copertura in lastre di cemento amianto.

La tettoia sita in corrispondenza del lato sud a destra del portone carraio ha la falda verso la strada in tegole marsigliesi e la copertura verso il cortile in lastre di lamiera ondulata

### • Bene N° 3

Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17

Locale ad uso autorimessa sito in corrispondenza del lato nord della proprietà con portone a due battenti in acciaio, soppalco sottotetto e copertura in lastre di cemento amianto.

L'edificio è costruito in muratura portante in blocchi di cemento, solaio sottotetto in calcestruzzo e copertura in lastre di cemento amianto.

L'altezza interna del locale laboratorio è di 225 cm. La pavimentazione è del tipo in battuto di cemento

--

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 13/11/2008 reg. gen. 10886 - reg. part. 1776 quota: 1/1 importo: € 130.000,00 a favore di Banca Popolare di Novara Società per Azioni

**Pignoramento immobiliare** trascritto a Vercelli il 28/02/2024 Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1405 a favore di Banco BPM S.p.A.

---

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

L'offerta 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161-597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail [mattia.bazzano@ordineavvocativercelli.eu](mailto:mattia.bazzano@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, 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 e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- in caso di offerta presentata 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 caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita 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 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, 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'offerta
- **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € 49.752,00 corrispondente al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**
- il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal 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 e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

**- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**

- l'eventuale 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 coniuge (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 o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Vercelli" al seguente IBAN IT18Q0538710001000004172204; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 20/2024 R.G.E. Tribunale di Vercelli, 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 professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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. 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, D.M. 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione dell'offerta stessa di un mero presentatore.

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.

--

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://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 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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**In caso di pluralità di offerte:** nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato 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 e agli adempimenti consequenziali.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.300,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LA GARA AVRA' LA DURATA DI 6 (SEI) GIORNI, DAL 13.06.2025 AL 18.06.2025 E TERMINERA' ALLE ORE 12:00 DEL 18.06.2025.

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

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

- tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna 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 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 il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare 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 Delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista).

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario. 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, 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: 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.

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 sono 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**

Il sottoscritto Avv. Mattia Bazzano, con Studio in Vercelli (VC), via Laviny 17, tel. 0161-253999, e-mail: mattiabazzano@gmail.com, è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati ed al medesimo gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'Avv. Mattia Bazzano per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

----

**VARIE**

Si informa che al primo piano del Tribunale di Vercelli, sito in Piazza Amedeo IX, è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 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.

-----

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo Studio dell'Avv. Mattia Bazzano in Vercelli (VC), via Laviny 17, tel. 0161-253999, e-mail: [mattibazzano@gmail.com](mailto:mattibazzano@gmail.com)

Vercelli, 03.03.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Mattia Bazzano