

STUDIO LEGALE BUSSI
Via San Cristoforo, 8 - 13100 VERCELLI
Tel. 0161.250844 - 701034 Fax 250844

Avv. Marco Bussi
m.bussi@studiolegalebussi.it
BSSMRC33C17B767W
PEC marco.bussi@ordineavvocativercelli.eu

Avv. Franco Bussi
f.bussi@studiolegalebussi.it
BSSFNC75R11L750S
PEC franco.bussi@ordineavvocativercelli.eu

TRIBUNALE di VERCELLI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 103/2025 R.G.E.

AVVISO di VENDITA di IMMOBILE SENZA INCANTO

TELEMATICA ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Franco BUSSI, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 103/2025 R.G.E. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Vercelli, Dott.sa Annalisa Fanini, in data 12 maggio 2026, ex art. 591 bis c.p.c.;

VISTI

gli artt. 490 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., nonché gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **giovedì 24 settembre 2026 alle ore 15.30** in Vercelli, alla Via San Cristoforo n. 8 presso il proprio studio si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la **piattaforma della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a."** (sito internet **<https://www.astetelematiche.it/>**) dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32:

LOTTO UNICO

nel Comune di MONCALVO (AT):

Per la piena ed intera proprietà:

in Strada Madonna dei Monti s.n.c.:

- **prestigiosa VILLA - tutta disposta a piano terreno - di circa mq 250,00 lordi con piscina e annessa autorimessa**, recentemente ristrutturata a nuovo con impiantistica di ultima generazione e finiture di lusso, così composta:
 - **zona giorno centrale**: ingresso su ampio soggiorno di mq 76 collegato con cucina di mq 20;

- zona notte 1 – lato est: n. 2 ripostigli, n. 2 disimpegni, camera da letto, ampio bagno padronale;
 - zona notte 2 – lato ovest: corridoio, n. 3 camere da letto, lavanderia, bagno con C.T.;
 - all'esterno: portico di ingresso, veranda sul retro (da demolire in quanto priva di autoriz. edilizia), collegata alla cucina, piscina di mq 40,00 e vasca idromassaggio;
 - **ampia autorimessa di mq 70** calpestabili con basculante telecomandato con adiacente **locale deposito di circa mq 25** calpestabili;
 - ente urbano con **area cortilizia**
- **n. 1 terreno agricolo pianeggiante adiacente la villa** di mq 460 ad uso di ulteriore pertinenza cortilizia;
- **n. 2 terreni agricoli in pendenza adiacenti la villa** di complessivi mq 9.260 consistenti in zona boschiva di scarsa accessibilità.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto del Comune di Moncalvo come segue:

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 4 particella 373 sub 2**, Strada Madonna dei Monti s.n.c., piano T, categoria A/2, classe 4, vani 11, superficie catastale totale mq. 310, totale escluse aree scoperte mq. 247, R.C. Euro 681,72;
- **Foglio 4 particella 373 sub 3**, Strada Madonna dei Monti s.n.c., piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 84, R.C. Euro 108,46;

CATASTO TERRENI

- **Foglio 4 particella 157**, Bosco ceduo di 3,10 are – R.D. Euro 0,32 - R.A. Euro 0,21;
- **Foglio 4 particella 374**, Bosco ceduo di 89,50 are – R.D. Euro 9,24 - R.A. Euro 6,01;
- **Foglio 4 particella 375**, Bosco ceduo di 4,60 are – R.D. Euro 0,48 - R.A. Euro 0,31;
- **Foglio 4 particella 373**, Ente urbano di 23,60 are

SITUAZIONE EDILIZIO-CATASTALE-URBANISTICA

Dalla relazione di stima del Geom. Aldo Di Bernardo, datata 09.04.2026 ed agli atti della procedura, risulta che:

- la costruzione non è antecedente al 01.09.1967;
- non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;
- l'immobile risulta agibile;
- dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato in loco durante il sopralluogo e le planimetrie catastali acquisite presso il competente **Ufficio del Catasto** sono emerse le seguenti difformità:

A - Fabbricato principale (appartamento)

- o la posizione della porta finestra della cucina;
- o assenza di disimpegno nella camera 4;

difformità che necessitano di regolarizzazione edilizia da effettuarsi a mezzo pratica DOCFA con un costo stimato in Euro 1.100,00.

B - Locale autorimessa interrato

- o lieve difformità dell'apertura del portone carraio (che non necessita di aggiornamento della planimetria).

- dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato in loco durante il sopralluogo e la documentazione acquisita presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Moncalvo** sono emerse le seguenti difformità:

A - Fabbricato principale (appartamento)

- o ampliamento finestra in zona pranzo;
- o spostamento porta finestra in cucina;
- o larghezza finestre di cm 50 anziché cm 70 nel bagno 1 e Rip. 1;
- o dimensioni in difformità da quanto assentito in riferimento alla 2° finestra della camera 1;
- o demolizione disimpegno nella camera 4 che garantiva la superficie aeroilluminante;
- o creazione rip. 3 con porta in cucina e porzione di pilastro in soggiorno;

queste irregolarità possono essere regolarizzate con un costo di Euro 5.000,00.

B - Locale accessorio interrato

- maggiore larghezza del portone carraio rispetto a quanto autorizzato;
irregolarità che può essere regolarizzata unitamente a quanto sopra, senza aggravio di costi.

C - Dependance attigua al fabbr. principale e veranda sul retro del fabbr. principale

- trattasi di manufatti **NON AUTORIZZATI** e **NON CENSITI**;
 - la **dependance** è una struttura portante in legno intonacato con altezza interna utile inferiore a 2,40 m (non conforme ai requisiti abitativi). Il manto di copertura è realizzato in lamiera stampata "finto coppo", elemento in palese contrasto con le prescrizioni estetiche della "UNESCO Buffer Zone";
 - la **veranda** è una struttura in metallo chiusa stabilmente infissa al suolo che costituisce aumento di volume;
 - allo stato l'Esperto precisa **non vi è certezza circa la possibilità di sanatoria**, in tutto o in parte, di detti manufatti: lo stesso, ciononostante, ritiene la **NON possibilità di sanatoria di dette opere abusive, per le quali si stimano forfettariamente le opere di demolizione, smantellamento e trasporto alla pubblica discarica in € 20.000,00.**
- quanto agli **aspetti urbanistici**, risulta che:
- tutti i mappali sono inseriti in area sottoposta a **vincolo ambientale "UNESCO buffer zone"** nella quale ricorre l'obbligo di sottoporre gli eventuali interventi edilizi al parere della commissione per il paesaggio;
 - il terreno al Foglio 4 mapp. 373 di mq 2360 (sul quale insistono i fabbricati), ricade in Aree per attività ricreative - mountain bike, classe idrogeologica II - Aree a pericolosità moderata: edificabili;
 - i terreni al Foglio 4 mapp. 157, 374 e 375, ricadono in EA - aree destinate all'attività agricole - classe idrogeologica IIIa1 - Aree inedificate con elementi di pericolosità che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia al contenuto della relazione di stima dal Geom. Aldo Di Bernardo, datata 09.04.2026 e consultabile presso lo studio dell'Avv. Franco Bussi e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, ww.asteannunci.it, www.tribunale.vercelli.it.

* * *

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, che **l'immobile (ABITAZIONE) è munito di attestato di prestazione energetica (APE) ricadente in classe A4.**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, risulta che, relativamente ai beni sopra descritti, esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- costituzione fondo patrimoniale trascritta in data 21.06.2023 ai nn. 3361/2765, in relazione alla quale [si invita a leggere le precisazioni di cui infra, in calce al presente paragrafo;](#)
- ipoteca giudiziale iscritta in data 18.03.2024 ai n.ri 1365/108;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 20.05.2024 ai n.ri 2510/196;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 06/08/2024 ai n.ri 4121/343;

- locazione ultranovennale trascritta in data 28.11.2024 ai nn. 5669/4739, dichiarata non opponibile alla procedura esecutiva;
- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 01.09.2025 ai nn. 4397/3677.

In relazione alla trascrizione di **fondo patrimoniale** di cui sopra, si precisa che:

- con atto di cessione a titolo oneroso trascritto in data **07.06.2023** la società esecutata ha ceduto ad una socia - a titolo di liquidazione delle quote della stessa, recedente dalla società - la piena ed intera proprietà dei beni esecutati;
- in data **21.06.2023** sui beni è stata trascritta la **costituzione di un fondo patrimoniale** (trascrizione effettuata quindi a favore della neoproprietaria socia e del di lei marito);
- con successivo atto del **14.03.2024** la società esecutata e la socia hanno stabilito (con la precisazione che detto atto ha luogo “*..consentendo il coniuge - ndr della socia - ..*”) di **sciogliere per mutuo dissenso il contratto di cessione a titolo oneroso**, con la conseguenza che i beni sono rientrati nella piena ed intera proprietà della società, odierna esecutata, che ne è oggi proprietaria.

STATO OCCUPAZIONALE

Lotto **UNICO**: gli immobili risulta **OCCUPATO** (in corso di liberazione)

PREZZO di VENDITA

(la vendita potrebbe essere soggetta ad I.V.A.)

Il **PREZZO BASE** della vendita è fissato in:

Lotto **UNICO**: **Euro 485.000,00 (quattrocentottantacinquemila/00)**

L'**OFFERTA MINIMA** ammissibile, pari al 75% del prezzo base, è pertanto di:

Lotto **UNICO**: **Euro 363.750,00 (trecentosessantatremilasettecentocinquanta/00)**

Le offerte minime **in aumento** in caso di gara, non potranno essere inferiori a

Lotto **UNICO**: **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

Si segnala che, dalla perizia in atti, i beni risultano avere un valore di mercato di:

Lotto **UNICO**: **Euro 485.000,00 (quattrocentoottantacinquemila/00)**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara NON è consentito l'inserimento di IMPORTI con DECIMALI.

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

- ognuno, tranne il debitore, personalmente;
- l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
- l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica 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.

L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore (è considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta).

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

Si precisa che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente e che pertanto non sarà possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

Il soggetto presentatore dovrà quindi corrispondere al soggetto offerente o ad uno dei soggetti offerenti.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, unitamente ai documenti e con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita sopra indicata, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 sia 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, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail franco.bussi@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 deve indicare:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita I.V.A., residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia una codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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) nonché lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - *o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - *o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero e gli altri dati identificativi del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine ed il modo per il versamento del saldo prezzo e degli altri oneri/diritti/spese conseguenti la vendita, in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario 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 (cioè copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente dal quale proviene il pagamento (cioè sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- una **dichiarazione sottoscritta contenente:**
 - **l'elezione di domicilio**, ai soli fini della procedura, nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli).
 - **la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" e/o altre agevolazioni in vigore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);
 - **l'esplicita dispensa degli organi della procedura** dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

- **L'eventuale richiesta ex art. 560 comma 6 c.p.c. di liberazione, in caso di aggiudicazione, dell'immobile da effettuarsi a cura del Custode Giudiziario ed a spese della procedura** (con l'avvertenza che tale richiesta potrà essere formalizzata anche successivamente all'aggiudicazione, ma **prima dell'emissione del decreto di trasferimento** e che, in caso di istanze presentate oltre tale termine, le relative spese di liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario);
- se l'offerta è effettuata a mezzo di procuratore speciale (anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale), copia della procura speciale notarile;
- 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 (salva 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato C.C.I.A.A. (o altro documento) in corso di validità da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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'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 dovrà versare anticipatamente, 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 **“Proc. Esecutiva n. 103/2025 R.G.E., alle seguenti coordinate: IBAN IT10F060851000000001004901**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con la **CAUSALE** **“Proc. Esecutiva n. 103/2025 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 NON sia accertato 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 **Euro 16,00**) **in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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 dei bolli digitali”.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c..

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

Si evidenzia inoltre che **l'offerta di acquisto non è efficace** se perviene **oltre il termine sopra stabilito** o se è **inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base stabilito** o se **l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo il giorno ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Nel giorno ed all'ora dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati, il Professionista Delegato, previa verifica della validità delle offerte formulate (intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente) e dell'effettivo accredito della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati, provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

- Nell'ipotesi di presentazione di **una sola offerta valida**, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, 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 all'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 ed agli adempimenti conseguenziali.
- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona**, sul prezzo offerto più alto (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 ricevute e l'aggiudicazione verrà effettuata a favore del maggiore offerente;

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara (senza che i dati personali di ciascun offerente siano in alcun modo visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura); in ogni caso ciascun offerente ammesso alla gara sarà libero di scegliere se partecipare o meno;

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente e, al fine dell'individuazione dell'offerta migliore, si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi, dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

La gara avrà la durata di **SEI giorni**
con **INIZIO** il giorno **24.09.2026** e **TERMINE** alle ore 12.00 del giorno **30.09.2026**

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.

Il giorno del termine della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Si precisa che in ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base**, il bene 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 ed agli adempimenti conseguenziali.

VERSAMENTO del SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, del termine di 90 giorni dall'aggiudicazione; **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).**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo

di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e potrebbe essere soggetta ad I.V.A. (maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato); tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c. l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario: in tal caso egli dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 103/2025 R.G.E.**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il Professionista Delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva

liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Professionista Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

CUSTODIA e VISITE all'IMMOBILE

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Franco Bussi che la eserciterà avvalendosi di propri ausiliari. Gli interessati hanno pertanto facoltà di contattare il Custode (numero telefonico/fax 0161.701034-250844 - e-mail f.bussi@studiolegalebussi.it), per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, sarà effettuata:

- a. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it oltre al sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- b. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- c. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante 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;
- d. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione del presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

GARANZIE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni ai Professionisti Delegati allegate all'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 o non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio dell'Avv. Franco Bussi telefonando al numero 0161.701034 (*e-mail* f.bussi@studiolegalebussi.it).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono compiute dal Professionista Delegato.

Vercelli, il 13 giugno 2026

Il Professionista Delegato

- Avv. Franco BUSSI -

atto firmato digitalmente