

TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzione Immobiliare n. 141/2025 R.G.E.

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Federica Marconi, pec. federica.marconi@pec.it, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, dott.ssa Annalisa Fanini, ex art. 591 bis c.p.c. in data 16.06.2026 nel procedimento esecutivo **n. 141/2025 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30.10.2026 alle ore 09,00** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte 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. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore datata 08.05.2026, (da 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 previste per la vendita, 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 infra 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 cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

E) La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona e secondo quanto di seguito meglio indicato.

*** **

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO, formato dai seguenti immobili,

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, 13100, scala B, piano 4, censito al C.F. al FG.92 MAPPALE 957 SUB. 185, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 78 mq, Rendita €.307,29. Trattasi di unità immobiliare attualmente adibita ad uso civile abitazione (appartamento), posta al quarto piano mansardato, facente parte di una palazzina a regime condominiale denominata "RESIDENZA LE BETULLE" sita in Vercelli, Via Terracina, 3. La palazzina è disciplinata dal Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Lucio Longo di Vercelli il 31/03/1999 rep. 9978/802, registrato a Vercelli il 19/04/1999 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/04/1999 ai nn.3075/2218, successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - VIA TERRACINA 3, 13100, interno 91, piano S1, censito al C.F. al FG.92 MAPPALE 957 SUB.91, Categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq., superficie catastale 26 mq., Rendita €.113,62. Trattasi di box auto, posto al piano seminterrato del compendio immobiliare a regime condominiale denominata " RESIDENZA LE BETULLE " sita in Vercelli, Via Terracina, 3, disciplinata dal Regolamento di Condominio di cui al bene n.1.

L'accesso al box auto avviene sia dal cortile condominiale, tramite rampa, direttamente dalla Via Terracina n.5 tramite cancello carraio automatico in ferro e sia dai vari vano scala condominiale.

I beni n. 1 e n. 2 non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (quota 1/1).

Bene n. 1 - I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 957 del Fg.92 di Vercelli sono: a nord in ragione della Via Terracina (mappale 224), a est in ragione della Via Giuseppe Chicco (mappale 220-262), a ovest in ragione dei mappali 405-414-261 e in ragione di Via Aspromonte, a sud in ragione dei mappali 261-257-259.

Bene n. 2- I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 957 del Fg.92 di Vercelli sono: a nord in ragione della Via Terracina (mappale 224), a est in ragione della Via Giuseppe

Chicco (mappale 220-262), a ovest in ragione dei mappali 405-414-261 e in ragione di Via Aspromonte, a sud in ragione dei mappali 261-257-259.

Descrizione

-Bene n° 1 - L'immobile è inserito in un contesto residenziale di buona qualità, all'interno di un complesso condominiale edificato nei primi anni del 1990, il quale si presenta in buono stato manutentivo. Per accedere all'appartamento pignorato si utilizza il vano scala condominiale indicato, avente un ascensore che serve i piani dal seminterrato al terzo; di conseguenza per raggiungere l'appartamento mansardato posto al quarto piano, è necessario proseguire utilizzando le scale.

Nel merito, l'immobile pignorato consiste in un appartamento bilocale mansardato caratterizzato da una particolare conformazione distributiva: il vano scala e il locale macchina dell'ascensore condominiale interrompono, di fatto, la continuità interna dell'unità immobiliare, determinando una separazione fisica degli ambienti e compromettendone in modo significativo la funzionalità e la fruibilità. L'appartamento beneficia di un'esposizione su tutti i lati esterni, con affaccio diretto su terrazzo di proprietà esclusiva ad esso pertinenziale che circonda integralmente l'appartamento. Si precisa che, allo stato attuale, sebbene la presenza del vano scala condominiale divida di fatto l'unità immobiliare rendendola facilmente frazionabile, la stessa risulta catastalmente censita come un'unica unità abitativa e, pertanto, non può essere considerata divisibile in natura senza una preventiva variazione catastale che ne modifichi la destinazione. L'appartamento è composto da cucina/soggiorno, wc, camera da letto, bagno, due ripostigli e ampio terrazzo. L'altezza interna utile varia da un minimo di 1,20 m a un massimo di 2,74 m, misurati dal piano di calpestio all'intradosso della soletta, in ragione della conformazione mansardata, con un'altezza media ponderata di mt 2,37.

Il complesso condominiale è situato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Vercelli.

-Bene n° 2 - Trattasi di box auto, posto al piano seminterrato del compendio immobiliare. Il box auto pignorato, di dimensioni circa m.9,10 x m.2,70 con altezza complessiva m. 3,90, è posto al piano seminterrato del complesso immobiliare a regime condominiale. La struttura portante è in cemento-armato con divisori interni in blocchi cavi di cemento. Tutte le pareti interne risultano a piombo. Il pavimento è in piastrelle di ceramica con solaio in laterocemento.

Il box è dotato di impianto elettrico, con portone d'ingresso basculante standard in lamiera zincata con chiusura manuale più serratura e maniglia. Al momento del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una struttura soppalcata in legno, di tipo removibile, che dovrà essere eliminata.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile risulta facente parte del condominio denominato "Residenza le Betulle" avente il seguente regolamento:

Regolamento di condominio, composto da quaranta articoli, oltre le tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "L" ad atto Not. Lucio Longo di Vercelli del 31/3/99 rep.9978/802, registrato a Vercelli il 19/4/99 al n.553 e trascritto a Vercelli il 20/4/99 ai nn.3075/2218.

Successivamente rettificato da altro atto stesso Notaio in data 2/2/2000 rep.13364, registrato a Vercelli il 16/2/2000 al n.119 ed ivi trascritto il 23/2/2000 ai nn.1581/1187. Risulta altresì:

Atto di convenzione - piano esecutivo convenzionato formato ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale n.56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni - Piano esecutivo n.1, Lotto C, progetto n.8929/A, Not. Francesco Boggia di Vercelli del 15/10/86 rep.35017, registrato a Vercelli il 30/10/86 al n.2969 e trascritto a Vercelli il 7/11/88 ai nn.7151/5557 a favore del Comune di Vercelli.

Importo medio annuo delle spese condominiali è pari ad € 1.100,00.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.320,00

Parti comuni

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli.

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.121, bene comune non censibile (cortile e vani scala) a tutti i subalterni del complesso immobiliare.

Eventuali altre parti comuni possono essere eventualmente individuati nel Regolamento di Condominio sopra indicato.

Stato conservativo dei beni costituenti il lotto unico:

Bene n. 1- L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive. Sono tuttavia state riscontrate infiltrazioni d'acqua, in particolare sopra la porta d'ingresso della cucina e lungo la parete confinante con il vano scala, con conseguente degrado dell'intonaco e presenza di umidità e fenomeni di salnitro.

Bene n. 2- Il box auto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

Per quanto riguarda ulteriori dettagli sulle caratteristiche costruttive, si richiama integralmente la perizia redatta dallo stimatore datata 08.05.2026, da intendersi qui trascritta.

Situazione catastale:

Bene 1- Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI

Fg.92 particella 957- in seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi. Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

CATASTO FABBRICATI

Fg.92 particella 957 sub. 185- Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 20/09/2011 prot. VC0143667 sono emerse diverse difformità riconducibili ad esatta rappresentazione grafica riferite ad un errato dimensionamento del wc adiacente alla cucina e ad errata indicazione delle altezze interne (minime e massime) così come indicate nella tavola grafica allegata predisposta dal CTU. Inoltre, a seguito dell'accertamento edilizio come specificato nel capitolo "Regolarità edilizia" dell'elaborato peritale, inerente all'inefficacia del titolo edilizio (DIA n.405 del 11.08.2015), occorrerà eseguire una variazione catastale finalizzata al ripristino della categoria catastale C/2 - magazzino con contestuale costituzione di n.2 unità immobiliari distinte in quanto non direttamente comunicanti tra loro ma accessibili tramite il vano scala condominiale.

Bene 2- Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CATASTO TERRENI

Fg.92 particella 957- In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi. Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

CATASTO FABBRICATI

Fg.92 particella 957 sub.91- Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 28/11/1992 non sono emerse difformità. Si precisa che, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una struttura soppalcata in legno, di tipo removibile, che dovrà essere eliminata.

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda oltre e comunque all'elaborato peritale depositato in atti.

Normativa Urbanistica

Bene n. 1

Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Vercelli in zona "La città consolidata: Le case su strada e le palazzine" regolata dagli art. 6.1 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Bene n. 2

Il fabbricato si trova nel P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Vercelli in zona "La città consolidata: Le case su strada e le palazzine" regolata dagli art. 6.1 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolarità edilizia:

Bene n. 1- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vercelli inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 4467/B del 21.07.1989 per costruzione di nuovo complesso residenziale esterno al perimetro del centro storico;
- b) Variante alla Concessione Edilizia n. 402/91 del 02.12.1991;
- c) Permesso di Abitabilità n. 3324 del 21.02.2000 e usabilità per i locali ad uso mansarda posti ai piani 4°-5°-7° (parte);
- d) DIA n. 405/10 del 11.08.2010 per realizzazione di tramezze interne per la creazione di n.2 servizi igienici e di ripostiglio/cabina armadio; ristrutturazione in genere mediante rifacimento di pavimentazione, impianto elettrico e opere di finitura; recupero ai fini abitativi di sottotetto e fusione di due unità edilizie;
- e) Certificato di agibilità n. 67/2011 per n.1 unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano quarto (sottotetto) del fabbricato per un totale di 2 vani, n. 4 locali accessori con decorrenza della data di rilascio del presente certificato.

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nel titolo edilizio DIA n. 405/10 del 11.08.2010 sopra indicato, si evidenziano difformità riferite principalmente alle altezze interne, che risultano diverse rispetto a quelle dichiarate dal tecnico professionista incaricato dall'esecutato per la fase di progettazione/esecuzione/fine lavori e di rilascio dell'agibilità, oltre ad alcune difformità riferite a diversa distribuzione spazi interni. Il Tecnico ha attestato, in maniera mendace, che i locali ex magazzini acquistati dall'esecutato avevano un'altezza interna minima pari a 1,70 m e massima pari a 4,15 m, da cui deriverebbe un'altezza media superiore a 2,70 m, valore minimo richiesto per il cambio di destinazione d'uso da locali magazzino a locali abitativi. La difformità sopra descritta risulta in netto contrasto con la normativa igienico-sanitaria vigente, in quanto l'altezza media ponderata rilevata (2,37 m) è inferiore al valore minimo di 2,70 m previsto per i locali principali destinati ad uso abitativo.

Alla luce delle difformità riscontrate, è stata suggerita dal competente Ufficio del Comune di Vercelli la seguente procedura: 1. La DIA n. 405/10 del 11.08.2010 deve ritenersi inefficace, ovvero priva di validità, in quanto non conforme ai requisiti minimi igienico-sanitari richiesti per il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi dei locali acquistati. Si renderà pertanto necessario procedere con la presentazione di un'istanza di annullamento della pratica per dichiarazioni mendaci rese dal Tecnico con conseguente ripristino della destinazione ad uso magazzino.

2. Successivamente, per le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione interna dei locali, bisognerà regolarizzarle mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, cui dovrà seguire variazione catastale finalizzata al ripristino della categoria C/2 – Magazzino, con contestuale costituzione di n. 2 unità immobiliari distinte, in quanto non direttamente comunicanti tra loro ma accessibili tramite un vano scala condominiale, i cui costi sono stati indicati nella sezione "Precisazioni" della perizia;

3. Successivamente, decorsi tre anni dalla data di efficacia delle procedure di cui al punto 2, sarà possibile presentare una nuova pratica edilizia per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della Legge Regionale n. 16 del 04.10.2018 e s.m.i., dalla quale è ammessa l'altezza media dei locali principali abitativi non inferiore a 2,20 m.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Bene n. 1:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Bene n.2:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vercelli inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- a) Concessione Edilizia n. 4467/B del 21.07.1989 per costruzione di nuovo complesso residenziale esterno al perimetro del centro storico;
- b) Variante alla Concessione Edilizia n. 402/91 del 02.12.1991;
- c) Permesso di Abitabilità n. 3324 del 21.02.2000 e usabilità per i locali;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Bene n. 2:

- 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.

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate alla Concessione Edilizia n. 4467/B del 21.07.1989 e lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità.

*** **

Prezzo base : € 19.761,35

Offerta minima € 14.821,00 (pari al 75% del prezzo base).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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.

DISPONIBILITÀ DEL BENE: gli immobili sono occupati dal soggetto titolare del diritto di usufrutto sui medesimi

Come indicato in perizia la vendita è esente IVA.

*** **

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. 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.

A pena di inammissibilità l'offerta non può essere presentata da soggetto diverso dall'offerente.

In caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co 4 e 5 D.M. 32/2015.

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).

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. **non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.**

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.

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 29.10.2026, antecedente a quello della udienza di vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.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.

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 del Gestore incaricato. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”.

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 5 del D.M. n. 32/2015.

2) 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).

3) **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 numero 0161 597416 (all’attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: federica.marconi@pec.it.

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

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

- il giudice ordini l’incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L’offerta d’acquisto deve indicare, a pena di inammissibilità:

1. l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete dell’offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il

codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;

4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

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

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

7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
 3. 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;
 4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");
 5. 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;
- inoltre

6. 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). 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.;

7. 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;

8. 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;

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

10. 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.

Altri documenti e informazioni

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Nell'offerta dev'essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

Si precisa che l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c., richiedendo 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 ss, c.p.c., a spese della procedura, con l'avvertenza che, in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento, le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Cauzione

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 alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 141/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato sul conto intestato a **“PROC. ESEC. N. 141/2025 DELEGATO”**, alle coordinate **IBAN: IT31Z0503422600000000016649**, 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.

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.

Pagamento del bollo

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”.

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore incaricato. 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 del Gestore incaricato 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.

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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide 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 avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 30.10.2026 al 05.11.2026 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

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.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **90 (novanta)** 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, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista).

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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del Professionista Delegato e a spese dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far 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.

*** **

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. 1/9/93 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 dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante importo che sarà quantificato dal Professionista sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Federica Marconi con studio in Casale Monferrato, Piazza Coppa n. 2 (e-mail: avv.federica.marconi@gmail.com Tel.: 3287214212, dalle ore 9,00 alle ore 16,00).

*** **

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando la società **Edicom Finance s.r.l.** o **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti:

1. numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
2. centralino: 0586/20141

3. email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

*** **

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, 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.

* * *

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it oltre al sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti Subito.it, Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- 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.

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita che qui integralmente si richiama.

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

Casale Monferrato, 15.07.2026

Il Professionista Delegato Avv. Federica Marconi