

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Primo esperimento

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 71/2025

promossa da **KRUK INVESTIMENTI SRL**

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'avvocato Silvia Bertone, delegato, con studio in Vercelli, via Dante Alighieri n. 80.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 7.7.2026;

Visti gli articoli 591 bis, 570 e 576 cod. proc. civ.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

la vendita avrà luogo in un **lotto unico, per la piena proprietà (1/1)**;

il prezzo base della vendita viene così fissato:

	Prezzo base	Aumento minimo
Lotto unico	Euro 149.334,50	Euro 2.500

l'esame delle offerte telematiche e l'inizio della gara relativa all'esecuzione in oggetto avranno luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, via Dante Alighieri n. 80, come segue:

- Lotto unico: il giorno 10 dicembre 2026 ore 12.00

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base.**

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Notizie sull'immobile relative all'articolo 40, comma 5 e 6, Legge n.47/85, nonché ai sensi dell'articolo 46, comma 5, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.:

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

L'unità immobiliare residenziale è inserita all'interno di un fabbricato di origine nobiliare risalente al XVIII secolo, già dimora dei Conti Berzetti nel 1740 e successivamente trasformato, a partire dal 1818, in caserma dei Regi Carabinieri a cavallo.

Il fabbricato presenta una pianta di forma regolare ad "L" ed è ubicato in Piazza Caduti ai civici nn.1 e 2 e Via Borri n. 9 nel centro storico del Comune di Buronzo. Il lotto è composto da n. 3 beni.

BENE N° 1 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI NN.1-2 - Censito al catastato fabbricati del Comune di Buronzo, sezione urbana,

foglio 14, part. 127, sub 1, piano T, Categoria A4, Cl.1, Cons. 2,5, Rendita € 63,27, Piano T, Graffato particella 127 sub 5. Catasto terreni, foglio 14, part. 127, qualità Ente Urbano. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti nn.1-2 ed è così composta:

Piano terreno: androne carraio, camera, cucina, ripostiglio sottoscala, ingresso e vano scala di collegamento al piano primo. Piano primo: n. 3 camere, di cui una dotata di balcone prospiciente Piazza Caduti, disimpegno con vano scala, servizio igienico (w.c.) e locale ripostiglio. I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, risultano attualmente adibiti a deposito e si presentano in pessimo stato di conservazione complessivo. L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in contesto condominiale, in quanto sia il sedime sia l'area complessivamente occupata dai fabbricati risultano interamente di proprietà esclusiva della parte esecutata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

L'immobile non risulta realizzato 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.

PRECISAZIONI

Destinazione urbanistica.

L'immobile oggetto della presente perizia è individuato nel vigente P.R.G. come segue: Area di P.R.G.: Addensamento Storico Rilevante - art. 9 bis; Area di P.R.G.: Nuclei storici - art. 16. Art. 16 - Nucleo Storico.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Il tetto è a falde su struttura lignea, con manto di copertura in coppi tradizionali.

Il fabbricato, risalente al XVIII secolo, non è stato oggetto di ristrutturazioni successive all'acquisto. L'accesso all'abitazione avviene sia dall'androne carraio di proprietà posto al civico n. 2, sia dall'ingresso posto al civico n. 1 prospiciente Piazza Caduti.

Gli impianti non risultano funzionanti e i locali necessitano di interventi di ristrutturazione al fine di garantirne l'abitabilità. L'impianto di riscaldamento è assente, così come l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta allacciato sia all'acquedotto comunale sia alla rete fognaria.

Corrispondenza e regolarità catastale.

Il perito precisa che non sussiste corrispondenza catastale: a seguito dell'analisi della

documentazione disponibile e del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate lievi difformità distributive interne, nonché una diversa dimensione del basso fabbricato ad uso accessorio posto nel cortile, tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Servitù

Il perito evidenzia che l'attuale cortile, censito al Foglio 14, particella 127 sub. 7 e oggetto di esecuzione risulta intercluso e, per consentire l'accesso e il transito di mezzi, è necessario transitare su altra particella, identificata al Foglio 14, particella 128, di altra proprietà. Analogamente, anche la particella 128 per accedere a piedi o con mezzi deve transitare nell'androne carraio oggetto di esecuzione. Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli archivi catastali non risultano trascritte servitù a favore della particella in esame. Si segnala tuttavia che, come riportato nell'atto di compravendita, è presente la consueta clausola di rito relativa a servitù attive e passive, senza ulteriori specificazioni. Pertanto, l'effettiva possibilità di transitare sulle particelle limitrofe dovrà essere confermata mediante ulteriori accertamenti documentali o notarili.

Regolarità edilizia.

Il perito precisa che l'immobile è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale.

Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela;

Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione;

Centro Storico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo;

Centro Storico: R - Residenziale.

Dagli accertamenti effettuati il perito precisa che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. In particolare, a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Buronzo, è emerso che, successivamente al 1967, la porzione di fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1) Denuncia di Inizio Attività prot. 3349 del 08.09.2009, presentata per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella sostituzione del manto di copertura dell'edificio residenziale.

Dall'analisi dell'unico documento probante relativo all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, e precisamente della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del

Territorio di Vercelli in data 31.12.1939, si evidenziano lievi difformità nella distribuzione interna, nonché la presenza, nella suddetta planimetria, di una legnaia/tettoia nel cortile non più esistente, sostituita da un basso fabbricato avente dimensioni e tipologia differenti. Al fine di rendere evidenti le difformità riscontrate nelle singole unità immobiliari, il CTU ha redatto una tavola grafica complessiva dell'intero fabbricato, allegata alla presente, nella quale sono indicate le opere oggetto di sanatoria, precisando che l'aggiudicatario dovrà presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate nelle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Opere da sanare

Piano Terreno: Lievi difformità nella distribuzione interna, nonché la presenza, nella planimetria catastale, di una legnaia/tettoia nel cortile non più esistente, sostituita da un basso fabbricato avente dimensioni e tipologia differenti.

Piano Primo: Lievi difformità nella distribuzione interna e di prospetto, dovute all'omessa indicazione, nella planimetria catastale, di una piccola finestra nel w.c.

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rende necessario procedere alla presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria, completo di tutti gli elaborati e degli allegati previsti, nonché al deposito dell'aggiornamento della mappa terreni a seguito della demolizione dei bassi fabbricati e all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di pratica DOCFA.

I costi per eventuali sanatorie sono indicati in perizia.

Oneri condominiali

Dalla relazione di stima non risultano oneri condominiali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Diritto posto in vendita: piena proprietà

Stato di occupazione: occupato dal debitore – in fase di liberazione.

Trascrizioni contro:

Pignoramento immobiliare. Trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025 Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017

Pignoramento Immobiliare. In rettifica -Trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio

Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/11/2025 Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375

Pignoramento Immobiliare. In rettifica -Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026 Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Iscrizioni contro.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010

Si precisa che tutti gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario e saranno successivamente determinati e quantificati dal Professionista Delegato alla vendita.

BENE N° 2 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - PIAZZA CADUTI N. 2 – Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buronzo - sezione urbana, foglio 14, part. 127, sub 9, piano T, Categoria A3, Cl. U, Cons. 8, Rendita € 367,72, Superficie catastale Totale 242 mq; Superficie Totale escluse aree scoperte: 242 mq- Catasto Terreni, foglio 14, part. 127, Qualità Ente Urbano.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Piazza Caduti n 2 ed è così composta:

Piano terreno: sedimi esclusivi, precedentemente occupati da bassi fabbricati accessori, locale ingresso con accesso dal cortile comune censito al sub. 7 (B.C.N.C.) e vano scala di collegamento al piano primo.

Piano primo: quattro camere, disimpegni, soggiorno con balcone prospiciente Piazza Caduti, sala, cucina, disimpegno e vano scala di collegamento al piano terreno.

I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, risultano attualmente adibiti a deposito e si presentano in pessimo stato di conservazione complessivo. L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in contesto condominiale, in quanto sia il sedime sia l'area complessivamente occupata dai fabbricati risultano interamente di proprietà esclusiva della parte esecutata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'immobile non risulta realizzato 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.

PRECISAZIONI

Destinazione urbanistica.

L'immobile oggetto della presente perizia è individuato nel vigente P.R.G. come segue:
Area di P.R.G.: Addensamento Storico Rilevante - art. 9 bis; Area di P.R.G.: Nuclei storici - art. 16. Art. 16 - Nucleo Storico.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Il tetto è a falde su struttura lignea, con manto di copertura in coppi tradizionali.

Il fabbricato, risalente al XVIII secolo, non è stato oggetto di ristrutturazioni successive all'acquisto. L'accesso all'abitazione avviene dal cortile comune censito al sub. 7 (B.C.N.C.). Gli impianti non risultano funzionanti e i locali necessitano di interventi di ristrutturazione al fine di garantirne l'abitabilità. L'impianto di riscaldamento è assente, così come l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta allacciato sia all'acquedotto comunale sia alla rete fognaria.

Corrispondenza e regolarità catastale.

Il perito precisa che non sussiste corrispondenza catastale: a seguito dell'analisi della documentazione disponibile e del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate lievi difformità distributive interne, nonché la demolizione dei bassi fabbricato ad uso accessorio posti nel cortile, tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Servitù

Il perito evidenzia che l'attuale cortile, censito al Foglio 14, particella 127 sub. 7 e oggetto di esecuzione, risulta intercluso e, per consentire l'accesso e il transito di mezzi, è necessario transitare su altra particella, identificata al Foglio 14, particella 128 di altra proprietà. Analogamente, anche la particella 128 per accedere a piedi o con mezzi deve transitare nell'androne carraio oggetto di esecuzione. Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli archivi catastali non risultano trascritte servitù a favore della particella in esame. Si segnala tuttavia che, come riportato nell'atto di compravendita, è presente la consueta clausola di rito relativa a servitù attive e passive, senza ulteriori specificazioni. Pertanto, l'effettiva possibilità di transitare sulle particelle limitrofe dovrà essere confermata mediante ulteriori accertamenti documentali o notarili.

Regolarità edilizia.

Il perito precisa che l'immobile è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale.

Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela;

Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione;

Centro Storico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo;

Centro Storico: R - Residenziale.

Dagli accertamenti effettuati dal perito presso l'ufficio Urbanistica del Comune il perito precisa che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Buronzo, è emerso che, successivamente al 1967, la porzione di fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1) Denuncia di Inizio Attività prot. 3349 del 08.09.2009, presentata per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella sostituzione del manto di copertura dell'edificio residenziale.

Dall'analisi dell'unico documento probante relativo all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, e precisamente della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 31.12.1939, si evidenziano lievi difformità nella distribuzione interna, nonché la presenza, nella suddetta planimetria, di una legnaia/tettoia nel cortile non più esistente, sostituita da un basso fabbricato avente dimensioni e tipologia differenti. Al fine di rendere evidenti le difformità riscontrate nelle singole unità immobiliari, il CTU ha redatto una tavola grafica complessiva dell'intero fabbricato, allegata alla presente, nella quale sono indicate le opere oggetto di sanatoria, precisando che l'aggiudicatario dovrà presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate nelle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Opere da sanare

piano terreno: sono state rilevate lievi difformità nella distribuzione interna, nonché la presenza, nella planimetria catastale,

di due legnaie/tettoie nel cortile che risultano attualmente non più esistenti.

piano primo: lievi difformità nella distribuzione interna e nel prospetto, dovute all'omessa indicazione, nella planimetria catastale, di una piccola finestra nel vano ripostiglio adiacente alla cucina. Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rende necessario procedere alla presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria, completo di tutti gli elaborati e degli allegati previsti, nonché al

deposito dell'aggiornamento della mappa terreni a seguito della demolizione dei bassi fabbricati e all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di pratica DOCFA.

I costi per eventuali sanatorie sono indicati in perizia.

Oneri condominiali

Dalla relazione di stima non risultano oneri condominiali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Diritto posto in vendita: piena proprietà

Stato di occupazione: occupato dal debitore – in fase di liberazione.

Trascrizioni contro:

Pignoramento immobiliare. Trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025 Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017

Pignoramento Immobiliare. In rettifica -Trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/11/2025 Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375

Pignoramento Immobiliare. In rettifica -Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026 Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Iscrizioni contro.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010

Si precisa che tutti gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario e saranno successivamente determinati e quantificati dal Professionista Delegato alla vendita.

BENE N° 3 – FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) – VIA BORRI 9 – Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buronzo - sezione urbana, foglio 14, part. 127, sub 10, piano s1-T-1, Categoria C1, Cl. 2, Cons. 115, Rendita € 1.433,24, Superficie catastale Totale 180 mq; Catasto Terreni, foglio 14, part. 127, Qualità Ente Urbano.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, ha accesso da Via Borri 9 ed è così composta:

Piano terreno: sala, cucina, ripostiglio, dispensa, antibagno e w.c., camera, disimpegno, bagno, ulteriore locale adibito a camera e vano scala di collegamento al piano ammezzato.

Piano ammezzato: antibagno, bagno e vano scala di collegamento al piano primo.

Piano primo: locale lavanderia.

I locali in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, si presentano completamente ristrutturati, ad eccezione di un locale camera adibito a magazzino posto al piano terreno; al momento del sopralluogo risultavano utilizzati per attività di ristorazione in occasione di eventi.

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in contesto condominiale, in quanto sia il sedime sia l'area complessivamente occupata dai fabbricati risultano interamente di proprietà esclusiva della parte esecutata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'immobile non risulta realizzato 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.

PRECISAZIONI

Destinazione urbanistica.

L'immobile oggetto della presente perizia è individuato nel vigente P.R.G. come segue:

Area di P.R.G.: Addensamento Storico Rilevante - art. 9 bis; Area di P.R.G.: Nuclei storici - art. 16. Art. 16 - Nucleo Storico.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Il tetto è a falde su struttura lignea, con manto di copertura in coppi tradizionali.

Il fabbricato, risalente al XVIII secolo, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione parziale successivi all'acquisto (riferiti al solo BENE 3 della presente perizia);

Internamente, l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. I pavimenti dei locali al piano terreno e al piano mezzanino sono prevalentemente in piastrelle di ceramica, ad eccezione della sala principale al piano terreno, del vano camera adibito a magazzino, nonché del disimpegno e della lavanderia al piano primo, che presentano pavimentazione in cotto antico.

I soffitti dei locali sono in parte costituiti da volte a padiglione e in parte da volte a botte.

Di particolare pregio è la volta della sala principale, ornata con decori di gusto neoclassico: allegorie delle arti e delle scienze — tra le quali è inclusa anche la Guerra — si alternano a elaborati fregi a finto stucco.

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, laccati di colore grigio, e si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione; sono privi di dotazioni accessorie, ad eccezione delle finestre della sala principale, dotate di scuri interni a battente.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno; il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno, non è dotato di serratura di sicurezza.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, fognario e la tubazione del gas metano sono stati completamente rifatti in occasione della ristrutturazione dei locali avvenuta nel 2010 e risultano certificati con dichiarazione di conformità (DI.CO.).

L'impianto di riscaldamento è garantito da una caldaia a gas posta al piano seminterrato, con terminali del tipo ventilconvettori nei principali locali, predisposti anche per un eventuale raffrescamento estivo, e radiatori in ghisa nei bagni. La produzione di acqua calda sanitaria è anch'essa garantita dalla medesima caldaia. L'immobile risulta allacciato sia all'acquedotto comunale sia alla rete fognaria.

Corrispondenza e regolarità catastale.

Il perito precisa che non sussiste corrispondenza catastale: a seguito dell'analisi della documentazione disponibile e del sopralluogo effettuato, sono state riscontrate lievi difformità distributive interne ai tamponamenti degli armadi a muro, alla sagoma dell'ex pozzo esterno e all'apertura della porta di comunicazione con il sub. 9 (BENE 2), tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Servitù

Il perito evidenzia che l'attuale cortile, censito al Foglio 14, particella 127 sub. 7 e oggetto di esecuzione, risulta intercluso e, per consentire l'accesso e il transito di mezzi, è necessario transitare su altra particella, identificata al Foglio 14, particella 128. Analogamente, anche la particella 128 per accedere a piedi o con mezzi deve transitare nell'androne carraio oggetto di esecuzione. Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli archivi catastali non risultano trascritte servitù a favore della particella in esame. Si segnala tuttavia che, come riportato nell'atto di compravendita, è presente la consueta clausola di rito relativa a servitù attive e passive, senza ulteriori specificazioni. Pertanto, l'effettiva possibilità di transitare sulle particelle limitrofe dovrà essere confermata mediante ulteriori accertamenti documentali o notarili.

Regolarità edilizia.

Il perito precisa che l'immobile è compreso nella zona classificata "Area Normativa RCS: Aree di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale.

Centro Storico: Edifici sottoposti a Tutela;

Centro Storico: Delimitazione del nucleo di Antica Formazione;

Centro Storico: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo;

Centro Storico: R - Residenziale.

Il C.T.U. precisa che non risultano depositate pratiche edilizie relative alla richiesta di cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale dei locali siti al piano terreno, utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande, che abbiano autorizzato l'ultima variazione catastale. Si evidenzia, inoltre, che il fabbricato è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Buronzo come "Area di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale". In tale ambito territoriale, lo strumento urbanistico vigente non consente il mutamento della destinazione d'uso da residenziale a commerciale.

Oltre a quanto sopra esposto, il C.T.U. evidenzia che a seguito di accesso agli atti del Comune al fine di verificare l'eventuale presenza di autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande, così da garantire completezza e chiarezza sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello autorizzativo, in relazione all'utilizzo dei locali oggetto del compendio pignorato, ha reperito le seguenti pratiche:

- Autorizzazione n.1/2011, all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande nei locali aperti al pubblico, siti in Via Pietro Borri n.9
- S.C.I.A. per subingresso di attività di somministrazione di alimenti e bevande in data 14.07.2015 prot. n.3328
- S.C.I.A. per subingresso di attività di somministrazione di alimenti e bevande in data 01.03.2023 prot. n.1204
- Comunicazione di cessazione dell'attività in data 11.07.2018 prot. n.5480.

Si evidenzia che, alla cessazione dell'attività, l'autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande decade automaticamente, in quanto strettamente legata al soggetto titolare dell'attività e non all'immobile. Pertanto, l'eventuale riapertura dell'esercizio da parte di un nuovo soggetto richiederebbe nuova SCIA o autorizzazione, conformemente alle normative vigenti.

OSSERVAZIONI: Alla luce di quanto sopra, il C.T.U. evince che l'autorizzazione n.1/2011 è decaduta a seguito della comunicazione di cessazione dell'attività in data

11.07.2018. Pertanto, allo stato attuale, non dispone di alcuna autorizzazione valida per la somministrazione di alimenti e bevande.

Dagli accertamenti effettuati dal perito presso l'ufficio Urbanistica del Comune il perito precisa che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Buronzo, è emerso che, successivamente al 1967, la porzione di fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Denuncia di Inizio Attività prot. 3349 del 08.09.2009, presentata per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella sostituzione del manto di copertura dell'edificio residenziale.
- 2) Denuncia d'Inizio Attività prot. n.4477 del 31.12.2010, per intervento di risanamento conservativo e recupero igienico-funzionale dell'edificio;
- 3) Denuncia d'Inizio Attività prot. n.950 del 14.03.2011, per intervento di manutenzione straordinaria con modifiche interne e realizzazione nuovi servizi igienici;
- 4) Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta di certificato di agibilità in data 07.10.2011, prot. n.3835.

A tale riguardo si precisa che i lavori autorizzati con D.I.A prot. n.4477 del 31.12.2010 sono stati ultimati in data 06.10.2011. L'autocertificazione di conformità igienico-sanitaria redatta dal progettista e direttore dei lavori, specifica che il progetto presentato prevedeva esclusivamente la destinazione d'uso residenziale, come riportato anche nell'Attestato di Certificazione Energetica n.2011-100622-0048 del 12.08.2011, nonché nell'aggiornamento catastale prot. VC0131213 del 12.08.2010.

5) Attività di Edilizia Libera prot. 679 del 20.02.2014, per lavori di manutenzione ordinaria consistenti in ripulitura facciate, ripristino delle parti ammalorate degli intonaci, modesti lavori di rimessa in pristino di serramenti, riparazione del portone carraio e parziale rifacimento delle pavimentazioni esterne senza aumento di superficie coperta.

Il perito precisa che dall'analisi degli atti probanti relativi alla porzione di fabbricato oggetto della presente perizia si evidenzia quanto segue:

- difformità nella distribuzione interna, nel prospetto e nella destinazione d'uso rispetto alla D.I.A prot. n.4477 del 31.12.2010;
- lievi difformità nella distribuzione interna rilevata dai documenti probanti relativi all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, e precisamente delle planimetria

catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli in data 31.12.1939.

Al fine di rendere evidenti le difformità riscontrate nelle singole unità immobiliari, il CTU ha redatto una tavola grafica complessiva dell'intero fabbricato, allegata alla presente, nella quale sono indicate le opere oggetto di sanatoria, precisando che l'aggiudicatario dovrà presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate nelle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Opere da sanare

piano terreno: sono state rilevate lievi difformità nella distribuzione interna, consistenti nella realizzazione di un divisorio non a tutta altezza nel locale cucina, nella suddivisione dei locali dispensa e ripostiglio con apertura di una nuova porta di comunicazione tra cucina e dispensa, nella realizzazione di un nuovo servizio igienico nel sottoscala, nonché modifiche di prospetto dovute all'omessa indicazione del pozzo e alla demolizione di due legnaie/tettoie nel cortile. Il CTU precisa inoltre che l'unità in oggetto, sotto il profilo urbanistico, ha destinazione residenziale e non commerciale.

piano seminterrato: sono state rilevate lievi difformità nella distribuzione interna del locale cantina, consistenti nella realizzazione della centrale termica, eseguita nel 2011, come si evince dalla DI.CO. della ditta installatrice. I costi per eventuali sanatorie sono indicati in perizia.

Oneri condominiali

Dalla relazione di stima non risultano oneri condominiali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Diritto posto in vendita: piena proprietà

Stato di occupazione: occupato dal debitore – in fase di liberazione.

Trascrizioni contro:

Pignoramento immobiliare. Trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09/06/2025 Reg. gen. 4950 - Reg. part. 4017

Pignoramento Immobiliare. In rettifica -Trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il

03/11/2025 Reg. gen. 9182 - Reg. part. 7375

Pignoramento Immobiliare. In rettifica -Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18/03/2026 Reg. gen. 2412 - Reg. part. 1967

Iscrizioni contro.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 11/10/2010

Si precisa che tutti gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario e saranno successivamente determinati e quantificati dal Professionista Delegato alla vendita.

*

PARTI COMUNI NON CENSIBILI:

Come si evince dall'elaborato planimetrico, nel fabbricato sono presenti n. 2 beni comuni non censibili (B.C.N.C.), così identificati:

Foglio 14, particella 127 sub. 7: cortile comune;

Foglio 14, particella 127 sub. 8: vano scala al piano primo, comune ai subb. 9 e 10. Area comune cortilizia:

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

- a) il gestore della vendita telematica sia la Società Aste Giudiziarie In Linea SPA;
- b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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

L'offerente dovrà coincidere con il presentatore, e nel caso di plurimi offerenti con uno

degli stessi, nel rispetto della vigente normativa (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

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, 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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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 (Si precisa che 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 numero: 0161 597416, ponendola all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale la procedura è iscritta, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail: silvia.bertone@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, D.M. 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 D.M. 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 e 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. con procura notarile o procura generale autenticata.

In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.**

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore ad un 1/4 del prezzo stabilito nel presente avviso di vendita** secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, 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;**
- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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;
- 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 tali incombenze.
- la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà prevista dall'art. 560 sesto comma 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 art. 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 in capo all'aggiudicatario.**

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. 71/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"** dovrà essere effettuato utilizzando il seguente

IBAN IT44 E060 8510 0000 0000 1004 702

e **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 D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **<http://pst.giustizia.it>** tramite il servizio "Pagamento di 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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo

esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Si rende edotto l'aggiudicatario, al momento dell'aggiudicazione, dell'obbligo di rendere la prescritta dichiarazione (antiriciclaggio) entro e non oltre il termine per il saldo prezzo, a pena di decadenza.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 e 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 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 di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso tutti gli elementi siano uguali 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 e 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 sei giorni con data d'inizio il 10 DICEMBRE 2026 (coincidente con la data e ora sopra indicati per ogni singolo lotto) e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato il 16 DICEMBRE 2026 ore 12,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, IN SESSIONI 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 nell'ultimo periodo del prolungamento di quindici minuti.

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

- tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà a 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.astetelematiche.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

AGGIUDICAZIONE

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

Ai fini dell'individuazione dell'offerta 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. Nel caso tutti gli elementi siano uguali all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n. 71/2025 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo"** secondo le indicazioni del professionista delegato.

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.

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.

LA VENDITA È SOGGETTA ALLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIE E CATASTALI NELLA MISURA PREVISTA DALLA LEGGE; TALI ONERI FISCALI SARANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

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.

All'incanto potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Per tutto quanto sopra si rimanda, in ogni caso, alla perizia redatta dall'Esperto nominato, Geom. Davide Bernardinello, che si intende qui integralmente richiamata.

L'aggiudicatario potrà, a ogni modo e se del caso, avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art. 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Gli immobili, 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), vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun

motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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. **L'immobile viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.**

Gli immobili risultano occupati da beni mobili di proprietà dell'esecutato.

Pertanto, l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 sesto comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 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 in capo all'aggiudicatario.**

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice, Avv. Silvia Bertone (tel. 0161217474), sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.tribunale.vercelli.it, www.casa.it, www.bakeca.it www.idealista.it e www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.

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.

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Avv. Silvia Bertone in Vercelli, Via Dante Alighieri n. 80, telefono 0161217474, mail avvocatobertone@gmail.com

Si segnala, infine, che al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 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.

Il presente avviso è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli 13 comma 2, 14, 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.

Vercelli 19.9.2026

Avv. Silvia Bertone