Avv. Lucia Groppi via Dante Alighieri n. 30 – 13100 Vercelli
tel.0161/210542 fax 0161/259160 P.E.C. lucia.groppi@ordineavvocativercelli.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILARE N. 113/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA UNICO LOTTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Primo Esperimento

La sottoscritta avv. Lucia Groppi, con studio in Vercelli, via Dante Alighieri n.30, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, alle operazioni di vendita degli immobili pignorati, unico lotto, di cui all'esecuzione immobiliare **N. 113/2025 R.G.E,** promossa da Condominio Azienda Municipalizzata di Vercelli (C.F.:80013240025) con l'avv. Patrizia Barresi;

-visto il provvedimento di delega, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, in data 09/06/2026;

-dato atto che il sottoscritto Professionista Delegato ha acceso presso Banca C.R. di ASTI S.p.A., filiale di Vercelli, conto corrente N. 1003864, intestato a Tribunale di Vercelli E.I. R.G.E. N. 113/25 avv. Lucia Groppi (IBAN: IT 36C0608510009000001003864) sul quale dovranno affluire le somme versate a titolo di cauzione e saldo prezzo;

- dato atto che Condominio Azienda Municipalizzata, quale creditore procedente, su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ha versato il fondo spese di €uro 2.500,00#, mediante bonifico bancario in data 23/07/2026;

- visti gli artt. 490,570 e 591bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 novembre 2026** presso lo studio dell'avv. Lucia Groppi in Vercelli, via Dante Alighieri n.30, nella tornata d'asta con inizio **alle ore 12:00** si procederà all'esperimento di **vendita telematica asincrona**, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei beni immobili sotto descritti;

-che il prezzo base è stabilito in **€ 30.000,00 (trentamila/00);**

-che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un ¼ rispetto al prezzo stabilito coma sopra determinato ed eventualmente ridotto; in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito e precisamente **€ 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00)** si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

-i rilanci non potranno essere inferiori a **€uro 1.000,00**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è costituito, in un unico lotto, dai seguenti beni :

BENE N° 1 - Appartamento, situato al piano primo dello stabile, denominato Condominio Azienda Municipalizzata, costruzione antecedente all'01/09/1967, elevato su quattro piani,

dotato di ascensore, ubicato in Vercelli, viale della Rimembranza n. 92, si compone di ingresso, soggiorno con balcone, cucinino, bagno, camera da letto con veranda. Tale bene è munito di impianto elettrico, impianto idrico, gas metano, impianto riscaldamento centralizzato, impianto citofonico ed impianto fognario. Di tali impianti non è stato possibile reperire i relativi certificati e/o dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008. L'appartamento, con cantina di pertinenza, avente una superficie commerciale lorda di circa 79,06 mq è identificato al Catasto Fabbricati al: Foglio 45, Particella 1.362, Subalterno 4, Piano S1 e 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale 72 mq., Rendita € 307,29.

Coerenze appartamento: Nord via F. Rossaro; Est viale della Rimembranza; Sud vano scala condominiale e proprietà sub.3; Ovest cortile condominiale.

Coerenze cantina S1: Nord via F. Rossano; Est altra unità immobiliare; Sud corridoio condominiale e altra unità immobiliare; Ovest cortile condominiale

BENE N°2 – Autorimessa situata al piano terreno dello stabile denominato Condominio Azienda Municipalizzata, a cui è possibile accedere dal cortile condominiale tramite androne carraio in via F. Rossano. L'autorimessa avente una superficie commerciale lorda di circa 18,20 mq. è identificato al Catasto Fabbricati al: Foglio 45, Particella 1.362, Subalterno 25, Piano T, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 17 mq., Sup. Catastale 21 mq., Rendita € 77,26

Coerenze autorimessa: Nord - Est cortile condominiale; Sud Particella 1.239; Ovest 1.399

OSSERVAZIONI PROFESSIONISTA DELEGATO

L'Esperto, Geom. Di Bernardo Aldo, nella relazione di stima datata 09/04/2026, ha evidenziato che << Per appartamento e cantina la planimetria risulta perfettamente conforme allo stato di fatto. Tale elaborato deriva dalla variazione del 26/07/2017 registrata in atti dal 27/07/2017 con causale ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA Si osserva che la precedente planimetria storica rappresentava una distribuzione degli spazi risalente agli anni 60 e poi modificata. Per l'autorimessa la planimetria presenta alcune irregolarità rispetto allo stato di fatto, ovvero: la sagoma attuale di forma rettangolare presenta una lunghezza inferiore di circa cm.80 rispetto a quanto riportato graficamente, con una superficie inferiore di circa 2,80 mq., non risultano presenti finestre sul lato opposto alla serranda basculante, contrariamente a quanto indicato nell'elaborato planimetrico. La planimetria in atti risale al 02/01/1953 (epoca ante 67) e non sono stati reperiti titoli edilizi specifici riguardanti l'edificazione del manufatto. Tuttavia, in sede di

sopralluogo, l'analisi degli elementi costruttivi ha indotto a ritenere che la chiusura della finestra sia avvenuta in epoca remota, la difformità dimensionale sia da ricondurre ad un errore grafico nella rappresentazione del 1953, e l'indirizzo dell'autorimessa, registrato in Viale della Rimembranza n.. 35, necessita di aggiornamento toponomastico per allineamento alla numerazione attuale.. Le difformità riscontrate non pregiudicano il trasferimento dell'immobile, tuttavia l'aggiudicatario dovrà approntare pratica di VARIAZIONE CATASTALE, mediante DOCFA, per giusta rappresentazione grafica e con introduzione dell'indirizzo esatto. Si stimano i seguenti costi: €uro 70,00 spese ed €uro 250,00 onorari del professionista (IVA inclusa) per un totale arrotondato di €uro 350,00. In merito alla rappresentazione cartografica dell'autorimessa, l'Esperto ha rilevato che l'Agenzia delle Entrate, su sua istanza, ha provveduto all'aggiornamento della mappa. Pertanto lo stato cartografico attuale risulta coerente con lo stato di fatto senza ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario. Tuttavia, a seguito istanza di rettifica, l'Ufficio ha provveduto all'aggiornamento cartografico, basandosi sulla planimetria catastale d'impianto del 1953. Tale operazione ha permesso di regolarizzare la tipologia di rappresentazione del manufatto (ora riportato come fabbricato fuori terra.) La lieve differenza dimensionale riscontrata tra la planimetria storica (mt. 6,00 x 3,50) e lo stato di fatto (mt. 5,20 ex 3,50) è da considerarsi tolleranza grafica irrilevante ai fini della validità della mappa, fermo restando che l'esatta consistenza interna verrà comunque regolarizzata tramite la procedura DOCFA già segnalata. (espresso riferito a pag. 6/7 della relazione di stima) L'Esperto ha inoltre evidenziato che lo stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di esecuzione è rappresentato da uno stabile risalente ai primi anni 50 a regime condominiale di tipo economico e risulta in discreto stato manutentivo, anche se, come comunicato dall'amministratore condominiale, le coperture necessitano di manutenzione straordinaria, causa vetustà.

PROVENIENZA

Alla data della trascrizione del pignoramento, la proprietà del compendio immobiliare, oggetto della presente procedura, risultava essere di *omissis* per la quota di 1/1 al quale è pervenuto in forza di atto di compravendita, a rogito Dott. Vincenzo Minieri, notaio in Vercelli, in data 31/07/2017, Rep. N. 42.416/14.224 trascritto in data 03/08/2017 al N.

6.410 R.Gen. ed al N. 4.886 R. Part. contro omissis per la quota di ¼ ed omissis per la quota di ¾. Ad omissis per la quotadi ¼ è pervenuta in forza di successione legittima in morte ad omissis in data 10/08/2010 (denuncia di successione registrata in data 22/11/2010 al n. 911 vol.9990) relativamente alla quale risulta trascritta accettazione di eredità in data 28/05/2013 ai n. ri 4072/3192. Ad omissis la quota pari a ¾ è pervenuta per la quota di ¼ in forza di successione legittima in morte di omissis in dat 10/08/2010 e per la restante quota di 2/4 in forza di successione legittima in morte di omissis in data 23/01/2016 (denuncia di successione registrata il 14/07/2017 al n. 816 vol. 9990) relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 03/08/2017 ai n. 6411/4887..

Al decuius omissis ed al decuius omissis la quota di di spettanza è pervenuta in forza di successione legittima in morte di omissis in data 25/07/2009 (denuncia di successione registrata in data 01/12/2009 al n. 56 vol. 9990) al decuius omiss le unità immobilairi sono perveniute per l'intero in forza di titolo anteriore al ventennio atto in forma pubblica amministrativa da Segretario Generale di Vercelli in data 20/10/1965 registrato il 02/11/1965 al n. 1807 vol.210 e trascritto il 11/03/1970 ai n. 1490/1057.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla relazione di stima risulta, alle pag. 12 e 13, che << Lo stabile, di cui fa parte il compendio pignorato, è antecedente all' 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Inoltre dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli, l'Esperto non ha reperito alcuna documentazione relativa allo stabile, fatta eccezione del Condono Edilizio, n. 200/85 presentato in data 16/01/1986 e rilasciato con Permesso di costruire in sanatoria in data 27/07/2017 per Costruzione veranda sul balcone interno all'area cortilizia di proprietà condominiale. l'Esperto ha comunque riscontrato che, dal punto di vista edilizio, l'appartamento presenta lievi difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni che sono regolarizzabili mediante la procedura di "Accertamento di Conformità" (CILA in sanatoria)ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 per un importo complessivo, indicativo, di €uro 1.800,00#, comprensivo di spese fisse catastali, onorari ed oneri di legge, già contemplato nel calcolo del valore dei beni (come espresso dall'Esperto alla pag. 13 della relazione di stima) Per quanto riguarda

l'autorimessa l'immobile è legittimamente commerciabile e non necessita di sanatorie edilizie, risultando lo stato di fatto conforme all'impianto originario.>>

STATO DI OCCUPAZIONE

I suindicati beni immobili risultano essere occupati dall'esecutato.

ISCRIZIONI

Nota di iscrizione n. 6.790 Reg. Gen. e n. 761 Reg. Part. in data 03/09/2019

Si tratta di ipoteca legale dipendente da concessione amministrativa/riscossione Rep. N. 777/12119 per la complessiva somma di € 1.759.070,06#, in favore di Agenzia delle Entrate Servizi Riscossione S.p.A. (C.F.:13756881002) con sede in Roma contro *omissis*

Nota di iscrizione n.7.359 Reg. Gen. e n. 934 Reg. Part. in data 08/08/2025

Si tratta di ipoteca legale dipendente da concessione amministrativa / riscossione Rep. N. 1364/12125 per la complessiva somma di € 42.798,38# in favore di Agenzia delle Entrate Servizi Riscossione S.p.A. (C.F.: 13756881002) con sede in Roma contro *omissis*

TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione n. 7.719 Reg. Gen. e n. 6.212 Reg. Part. in data 17/09/2025

Si tratta di pignoramento immobiliare, eseguito il 12/08/2025, Rep. n. 2.150 con atto predisposto a favore di Condominio Azienda Municipalizzata (C.F. 80013240025) di Vercelli, contro *omissis* per la quota di 1/1 di proprietà

FISSA

termine agli interessati sino alle ore 12,00 del giorno, non festivo precedente la vendita per il deposito di offerte, ai sensi dell'articolo 571 del Codice di Procedura Civile, con le modalità di seguito descritte

DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica sarà la società Gruppo EDICOM S.p.A., attraverso il portale della vendita telematica www.garavirtuale.it.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, avv. Lucia Groppi.
- Tutte le operazioni di vendita tutte le attività inerenti la vendita che debbano essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30, PEC:

lucia.groppi@ordineavvocativercelli.eu; telefono 0161/210542, cellulare 338/3288095 fax: 0161/259160; e-mail: luciagroppi@libero.it; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati o allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Presentazione delle offerte:

- Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- 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.
- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce che – ai sensi dell'art. 571 c.p.c. – l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12 comma 4 D.M. 32/2015), fatta salva la previsione di cui al paragrafo precedente. Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.
- 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 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 con i documenti allegati, come già accennato, dovrà essere depositata entro le ore 12 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, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un

organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

- In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 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 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'articolo 13, comma 4, del D.M. 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, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo P.E.C. all'indirizzo: **lucia.groppi@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. 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 e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione

legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, inabilitato, o un beneficiario di procedura di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) 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..

- L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con il presente avviso, 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 sottoscritto 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 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 e/o l'indirizzo e-mail 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"), stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma tassativamente prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese relative all'espletamento delle formalità per il trasferimento delle unità immobiliari aggiudicate *ex* art. 2 comma 7 D.M. 227/2015).
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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.
- L'offerente potrà esercitare la facoltà prevista nel novellato articolo 560 comma 8 c.p.c.. In particolare l'offerente, in sede di presentazione dell'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà *ex* art. 560 sesto comma c.p.c.,

chiedendo che l'eventuale ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti c.p.c., a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà – in caso di aggiudicazione definitiva – di volersi avvalere della richiesta di mutuo ipotecario per il versamento del saldo prezzo *ex* art. 585 c.p.c..

Versamento della cauzione ed aspetti fiscali:

- 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 N. 01002821 intestato alla procedura ed acceso presso Banca C.R. di ASTI S.p.A., filiale di Vercelli CODICE IBAN: IT 36C0608510009000001003864 Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 113/2025 R.G.E. – Lotto Unico versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".
- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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 ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- Il professionista delegato indicherà nel presente avviso di vendita tutti gli aspetti fiscali relativi alla vendita (ad esempio: applicazione dell’IVA, agevolazioni fiscali, etc.), e comunque si riserva di comunicare all’aggiudicatario, entro 10 giorni dall’aggiudicazione, gli importi dovuti per l’espletamento di tutte le formalità relative al trasferimento degli immobili. Il rifiuto di versamento comporterà la perdita della cauzione già versata, che sarà trattenuta a titolo di multa, nonché le altre conseguenze stabilite *ex lege*.
- In caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il sottoscritto professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché delle spese occorrende per l’espletamento delle formalità relative al trasferimento degli immobili. Sulla base di detti calcoli, il professionista delegato comunicherà all’aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato solo nella data ed all’ora indicati nell’avviso con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.garavirtuale.it, 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:

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

b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte:

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

- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000 per immobili stimati oltre € 260.000,01.
- 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 delegato.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
- Si ribadisce che NON è consentito l'inserimento di importi con decimali (né per le offerte né per i rilanci).
- **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, a decorrere da venerdì 27 novembre 2026 ore 12:00 e con scadenza giovedì 03 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 di 15 (quindici) minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
- Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
  a) tramite la piattaforma www.garavirtuale.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
  b) il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.garavirtuale.it 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 professionista delegato:

a) Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
b) Darà notizia a mezzo PEC dell'avvenuta aggiudicazione al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata, ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto di quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi del novellato art. 560 comma 8 c.p.c..
c) Nell'ipotesi di vendita di più lotti, sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.
d) Entro tre giorni dall'aggiudicazione provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.garavirtuale.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.
e) Entro cinque giorni dall'aggiudicazione provvederà altresì a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.
f) Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, provvederà a quantificare tutti i costi che l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di saldo prezzo e spese per il trasferimento, con l'eventuale pagamento di quota del saldo prezzo direttamente al creditore fondiario *ex* art. 41 T.U.B.

- Si ribadisce che, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento dal saldo prezzo e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.
- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, entro il termine perentorio di 90 giorni

dall'aggiudicazione. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

- Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare tutte le spese per l'espletamento delle formalità di trasferimento (come quantificate dalla professionista delegata entro 10 giorni dall'aggiudicazione): imposte di registro, ipotecarie e catastali, I.V.A. (se specificatamente indicato), spese per la cancellazione di eventuali formalità pregiudizievoli e quant'altro indicato, unitamente alla quota di compenso spettante alla professionista delegata *ex* art. 2 comma 7 D.M. 227/2015.
- Si precisa che l'aggiudicatario potrà indicare nell'offerta d'acquisto un termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri tributari inferiore a quello indicato nel presente avviso.
- Come già accennato più sopra, e come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento o mutuo con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato ed il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante.
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il Credito Fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al medesimo 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.
- Il Tribunale di Vercelli, alla data di redazione del presente avviso, non ritiene di esercitare le facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c, come novellati, consistente nel consentire il pagamento rateale del prezzo.
- Si precisa che, se il saldo prezzo – o le spese necessarie per il trasferimento – non vengono depositati nei termini stabiliti (o in quelli minori indicati dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto), il delegato riferirà al Giudice dell'Esecuzione, il quale dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo finale 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..

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

MODALITA' DI TRASFERIMENTO

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dell'esperta (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato – 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.
- Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, l'offerente potrà esercitare la facoltà prevista nel novellato articolo 560 comma 8 c.p.c.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per quanto possa occorrere, ribadendo quanto già riferito in precedenza, si precisa che la cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su conti correnti bancari in conformità alle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.

ELEZIONE DI DOMICILIO

L'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

RINVIO

- Per tutto quanto quivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Si intendono altresì richiamate le direttive in materia di esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.
- I beni immobili, oggetto di vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima, redatta dall'esperto, Geom. Aldo Di Bernardo, in data 09/04/2026, che deve essere consultata dall'offerente ed a cui si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal sopracitato esperto.
- La partecipazione alla vendita implica:
  a) la lettura integrale della relazione peritale finale e dei relativi allegati;
  b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione all'asta e nei suoi allegati;
  c) la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dell'attestato di prestazione energetica e di ogni altra certificazione.

PUBBLICITÀ

Il Professionista Delegato, provvederà:

alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore.

ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:

1- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero di Giustizia, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

2- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it,

almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

4- pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato in ordinanza (omesso il nome del debitore) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto ed autorizzato dal creditore procedente.

CUSTODIA

È stato nominato Custode Giudiziario la scrivente avv. Lucia Groppi, con studio in Vercelli, via Dante Alighieri n. 30, telefono: 0161/210542, cellulare: 338/3288095 e-mail: luciagroppi@libero.it, P.E.C.: lucia.groppi@ordineavvocativercelli.eu, alla quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode al suddetto recapito telefonico, per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni.

Il Custode opererà secondo le direttive impartite dal G.E. Si rappresenta che gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

La richiesta potrà essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal custode.

Vercelli, lì 16 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lucia Groppi