

TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 119/2024 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 dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato di cui all'esecuzione immobiliare **N. 119/2024 R.G.E.**, promossa da Condominio Corso Salamano 58/60 (C.F. 94024210026), con l'Avv. Davide Scarpa;
-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 22/07/2025;
-dato atto che il sottoscritto Professionista Delegato ha acceso presso Banca B.P.E.R. S.p.A., filiale di Vercelli, conto corrente N. 4566235, intestato a E.I. N. 119/2024 R.G. Tribunale di Vercelli Avv. Lucia Groppi (IBAN:IT 56T0538710001000004566235) su cui dovranno affluire le somme versate a titolo di cauzione e saldo prezzo;
- dato atto che il Condominio Corso Salamano 58/60, quale creditore procedente, su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ha versato il fondo spese così liquidato, mediante bonifici bancari in data 10 - 15/09/2025;
- visti gli artt. 490,570 e 591bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 DICEMBRE 2025** presso lo Studio dell'Avv. Lucia Groppi in Vercelli, via Dante Alighieri n.30 (primo piano), 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.astetelematiche.it, del bene immobile sotto descritto;

-che il prezzo base è stabilito in **€24.346,56# (ventiquattromilatrecentoquarantasei/56)**;
-che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto; in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito e precisamente **€ 18.260,00 (diciottomiladuecentosessanta/00)** si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
-i rilanci non potranno essere inferiori ad **€uro 500,00**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

BENE N° 1 - Alloggio, situato al piano secondo dello stabile denominato Condominio Corso Salamano 58/60, elevato a nove piani, munito di ascensore e realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata con risorse pubbliche con vincoli a carico del proprietario debitore. L'alloggio accessibile da Corso Salamano n. 60, si compone di ingresso, cucina abitabile, soggiorno/pranzo, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, oltre a cantina di pertinenza. Non è presente alcun balcone. Tale appartamento è munito di acqua potabile, impianto elettrico, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori, impianto citofonico, impianto fognario ed impianto TV. Di tali impianti non è stato possibile reperire i relativi certificati e/o dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008 nonchè il certificato energetico dell'immobile / APE. Il suindicato appartamento, la cui superficie lorda commerciale è di circa mq.81,78, è identificato a:

Catasto Fabbricati di Vercelli: Foglio 45, Particella 1.313, Subalterno 22, Piano 2-S1, Corso Salamano n. 60, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale 73 mq., Rendita €482,89.

Catasto Terreni Vercelli: Foglio 45 Particella 1.313 Ente Urbano

L'appartamento è posto tra le seguenti coerenze: a tre lati con salto su area di corte condominiale, a EST con salto su area di corte condominiale e vano scale/ascensore B; la pertinenziale cantina, individuata con il n. 22, confina con area di corte condominiale, corridoio condominiale, cantina Pesenti o aventi causa, cantina Balocco o aventi causa.

OSSERVAZIONI PROFESSIONISTA DELEGATO

L'Esperto, Geom. Franco Ajmino, nella relazione di stima del 19/06/2025, ha rilevato che << Sussiste corrispondenza tra i dati identificativi presenti nel DB catastale dell'Agenzia delle Entrate e quanto descritto nel verbale di pignoramento, mentre non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti redatta in data 11/06/1965 ovvero: - nel soggiorno la nicchia a confine con il vano ascensore non è stata realizzata (elaborato fotografico foto 9 freccia rossa). Anche se trattasi di minima variazione questa è potenzialmente in grado di modificare la rendita catastale e in ogni caso la rappresentazione grafica non è corretta. In conformità al Decreto-Legge del 31/05/2010 n. 78 – art.19 (Aggiornamento del catasto) è quindi necessario depositare la procedura di aggiornamento DO.C.FA. i cui costi sono stimabili ex art.1 comma 336

Legge 311/2004 e DL262/2006 in €734,00 oltre IVA e CI €206,24 e diritti DO.C.FA. €50,00 per complessivi €990,24#. Trattandosi di minime variazioni che non incidono sulla identificazione catastale dell'unità pignorata si ritiene interesse della Procedura porre a carico dell'Aggiudicatario l'incombenza deducendone l'onere come suddetto dal valore di stima complessivo. >> (espresso riferito a pag. 7 relazione di stima) mentre << per quanto attiene la intestazione catastale ha rilevato la mancata voltura a favore degli esecutati per le rispettive quote ovvero $\frac{1}{4}$ e $\frac{3}{4}$ >>.

La scrivente precisa che, su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Annalisa Fanini, è stato rettificato il pignoramento immobiliare, trascritto in data 09/07/2024 ai N.ri 6.122 Reg. Gen. e 4.870 Reg. Part. in merito ai diritti di proprietà, con relativa nota del 16/06/2025 ai N.ri 2.343 e 1.937 Reg. Part., mentre nessuna rettifica è stata apportata alla intestazione catastale del bene pignorato.

PROVENIENZA

Alla data della trascrizione della nota di rettifica del pignoramento ovvero in data 16/06/2025, ai N.ri 2.343 Reg. Gen. e 1.937 Reg. Part., la proprietà del compendio immobiliare, oggetto della presente procedura, risultava essere di *omissis* per la quota di $\frac{1}{4}$ e di *omissis* per la quota di $\frac{3}{4}$, in forza di accettazione di eredità accertata con sentenza del Tribunale di Vercelli N. 176 rep. in data 27/02/2025 e trascritta in data 18/03/2025 ai N. ri 2.343 Reg. Gen. e 1.937 Reg. Part. per i diritti pari alla quota di $\frac{1}{2}$ di *omissis* deceduto il 30/06/2020. Al decuius ed alla moglie l'immobile è pervenuto, pro quota, in forza di atto di compravendita, a rogito Dott. Maurizio Ferrara, notaio in Vercelli, in data 12/01/2001 Rep. N. 31.651 e trascritto in data 24/01/2001 ai N.ri 593 Reg. Gen. e 484 Reg. Part.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla relazione di stima risulta, alla pag. 11, che << Il fabbricato ed il complesso di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in zona "le case su strada e le palazzine" del P.R.G. vigente, normata dall'art. 18 delle N.T.A. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7 Lap, risulta inserito in Classe II a basso rischio idrogeologico. Il fabbricato si può considerare regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri e trattandosi di area edificata, ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001, non necessita il certificato di destinazione urbanistica. L'immobile risulta agibile. Dalla

ricerca eseguita presso l'Archivio edilizio del Comune di Vercelli l'Esperto ha rilevato i seguenti documenti: 1) Licenza edilizia n. 8.857 del 06/06/1958; 2) Variante alla licenza edilizia del 07/02/1959; 3) Licenza di agibilità rilasciata in data 14/09/1960 al n. 441>>. L' Esperto ha inoltre evidenziato che << non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti redatta in data 11/06/1965 ovvero: - nel soggiorno la nicchia a confine con il vano ascensore non è stata realizzata (elaborato fotografico foto 9 freccia rossa). Anche se trattasi di minima variazione questa è potenzialmente in grado di modificare la rendita catastale e in ogni caso la rappresentazione grafica non è corretta. In conformità al Decreto-Legge del 31/05/2010 n. 78 – art.19 (Aggiornamento del catasto) è quindi necessario depositare la procedura di aggiornamento DO.C.FA. i cui costi sono stimabili ex art.1 comma 336 Legge 311/2004 e DL262/2006 in €734,00 oltre IVA e CI €206,24 e diritti DO.C.FA. €50,00 per complessivi €uro 990,24. Trattandosi di minime variazioni che non incidono sulla identificazione catastale dell'unità pignorata si ritiene interesse della Procedura porne a carico dell'Aggiudicatario l'incombenza deducendone l'onere come suddetto dal valore di stima complessivo. >> (espresso riferito a pag. 7 relazione di stima)

STATO DI OCCUPAZIONE

Il suindicato bene immobile, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, risulta essere occupato dall'esecutato.

TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione n. 6.122 Reg. Gen. e n. 4.870 Reg. Part. in data 09/07/2024

Si tratta di pignoramento immobiliare, eseguito in data 24/06/2024, Rep. N.1.728 con atto predisposto a favore di Condominio Salamano 58/60 di Vercelli contro *omissis e omissis* per la quota di 1 di proprietà ciascuno.

Nota di trascrizione n. 5.186 Reg. Gen. e n. 4.217 Reg. Part. in data 16/06/2025

Si tratta di nota A RETTIFICA del pignoramento immobiliare, eseguito in data 23/10/2022, Rep. N. 2.211 con atto predisposto a favore di AMCO Asset Management Company S.p.A. contro *omissis e omissis* per la quota di 1/4 e per la quota di 3/4 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 Aste Giudiziarie in linea S.p.A.,
attraverso il portale dello stesso gestore della vendita telematica www.astetelematiche.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 invia 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 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. 4566235, intestato alla procedura ed acceso presso Banca B.P.E.R. S.p.A., filiale di Vercelli IBAN: IT56T0538710001000004566235. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico, con causale **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 119/2024 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 $\frac{1}{4}$ 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 occorrente 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.
- 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 occorrente 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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.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.astetelematiche.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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: €250,00 per immobili stimati fino a €13.000,00; €500,00 per immobili stimati da €13.000,01 a €26.000,00; €1.000,00 per immobili stimati da €26.000,01 a €52.000,00; €1.300,00 per immobili stimati da €52.000,01 a €80.000,00; €1.500,00 per immobili stimati da €80.000,01 a €100.000,00; €2.000,00 per immobili stimati da €100.000,01 a 130.000 ; €2.500,00 per immobili stimati da €130.000,01 a €160.000,00; €3.000,00 per immobili stimati da €160.000,01 a €200.000,00; €4.000,00 per immobili stimati da €200.000,01 a €260.000,00; €5.000,00 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 della professionista delegata.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente 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 mercoledì 10 dicembre 2025 ore 12:00 e con scadenza martedì 16 dicembre 2025 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.astetelematiche.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.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

- 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.astetelematiche.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

fondario *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 disciplinate 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 professionista delegato riferirà prontamente 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 professionista 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.
- Chiunque sia interessato a partecipare alla vendita, può richiedere le informazioni utili sugli oneri ipotizzabili alla Professionista Delegata.

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.
- Il bene immobile oggetto di vendita forzata è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'Esperto, Geometra Roberto Martinelli, in data 27/11/2023, che deve essere consultata dall'offerente ed a cui si fa espresso rinvio anche 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.

CUSTODIA

È stato nominato Custode Giudiziario lo scrivente Avv. Lucia Groppi, con studio in Vercelli, via Dante Alighieri n. 30, telefono: 0161/210542, cellulare: 338/3288095 fax:

0161/259160, e-mail: luciagropi@libero.it, P.E.C.:
lucia.gropi@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 15 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Lucia Groppi

