Avv. Francesca Pellati via Dante Alighieri n. 30 – 13100 Vercelli
tel. 0161/1611270 fax 0161/259160
P.E.C. francesca.pellati@ordineavvocativercelli.eu
E-mail francesca@avvocatomalinverni.it

TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILARE N. 123/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

QUINTA TORNATA D'ASTA
CON MODALITA' TELEMATICA C.D. "ASINCRONA"

La sottoscritta Avv. Francesca Pellati, con studio in Vercelli via Dante Alighieri n. 30, delegata dal Giudice delle Esecuzioni alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare **n. 123/2024 RGE** promossa da **RED SEA SPV, in persona della mandataria PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.,** con l'Avv. Giorgio Segnana;

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli del 27/05/2025;
- vista la relazione di stima dell'esperta nominata Arch. Patrizia Dorelli del 27/04/2025;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- dato atto della precedente asta fissata, andata deserta, al prezzo base, fissato in **99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00)**
- visti gli art. 568, 569, 570 e 576 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte dalla Legge di conversione n. 132 del 06 agosto 2015 in tema di procedure esecutive, e delle direttive del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli del 10/04/2018 e del 05/07/2018;
- vista la circolare della Cancelleria in ordine alla pubblicazione delle vendite sui giornali del 21/12/2020;
- viste altresì le circolari dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli del 27/01/2022, 22/02/2022 e 06/04/2022;
- al fine di dare corso all'incarico ricevuto la sottoscritta Professionista Delegata ha aperto, presso la filiale di Vercelli della BPER Banca S.p.a., il conto corrente della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura, sul quale dovranno affluire le somme versate a titolo di cauzione e saldo prezzo; trattasi del conto corrente n° 04488960 (IBAN: **IT 52 F 05387 1000100000 4488960**, intestato a: "E.I. RGE 123/2024 Tribunale di Vercelli DELEGATA").

AVVISA

- Che il giorno **09 dicembre 2026** alle **ore 12:00** presso lo Studio dell'Avv. Francesca Pellati in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30 (primo piano), nella tornata d'asta con inizio **alle ore 12:00** si procederà al primo esperimento di **vendita telematica asincrona**, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it in un unico LOTTO al prezzo base stabilito in **€. 75.000,00 (settantacinquemila/00);**
- Che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un ¼ rispetto al prezzo come sopra stabilito (o determinato come eventualmente ridotto) e, pertanto, in caso di unica offerta, se la stessa è pari o superiore ad **€. 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00),** si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.
- Che, in caso di plurime offerte, si darà corso alla gara, con rilanci che non potranno essere inferiori ad **€. 1.300,00.**
- Si precisa che, sia in fase di presentazione dell'offerta, che in fase di rilancio in aumento (in caso di gara), non è consentito l'inserimento con importi decimali.
- Si precisa che la presente vendita NON è soggetta ad I.V.A..

DESCRIZIONE DEI BENI

Facendo espresso rinvio – per tutti i rilevamenti, descrizione dei luoghi, caratteristiche costruttive, etc. – alla perizia di stima redatta dall'esperta, Arch. Patrizia Dorelli del 27/04/2025, si rileva che i beni oggetto della presente procedura sono siti nel Comune di Conzano (AL) – Località Castello e così identificati al Catasto Fabbricati:

Bene 1:

-Fg. 3 Mapp. n. 175 - Sub. 7, 8 e 9 – Via Roncaglia n. 1 – piano S1-T-1-2, Cat. A/4 - Cl. 2 -Vani 13,0 – mq. totale mq. 314 - Rendita €. 516,97;

Bene 2:

-Fg. 3 Mapp. n. 175 sub. 10 - Via Roncaglia n. 1 - piano T - Cat. C/6 Cl. 2 - consistenza mq. 14 - sup. catastale mq. 15 - Rendita €. 35,43.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

Il Mapp. n. 175 – Sub. 7,8 e 9 confina: a nord Mapp. nn. 174, Sub. 4 e 5 e 178 del Fg. 3; a est con la pubblica Via Roncaglia o Mongianone (Strada Provinciale 67); a sud Mapp. n. 175, Sub. 4, 5 e 6 del Fg. 3; a ovest Mapp. n. 174, Sub. 4 e 5 del Fg. 3.

Il Mapp. n. 175, Sub. 10 confina: a nord Mapp. nn. 174, Sub. 4 e 5 e 178 del Fg. 3; a est con la pubblica Via Roncaglia o Mongianone (Strada Provinciale 67); a sud Mapp. n. 175, Sub. 4, 5 e 6 del Fg.3; a ovest Mapp. n. 174, Sub. 4 e 5 del Fg. 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono occupati da *omissis* in forza di con contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Casale Monferrato – Codice identificativo del contratto TSN24T000337000ZH del 22/02/2024 al n. 000337 serie 3T, della durata di anni 6, con scadenza al 21/02/2030.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Arch. Patrizia Dorelli nel suo elaborato peritale, che si richiama, ha evidenziato che non si rivela l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici, gravanti sui beni pignorati.

CORRISPONDENZA CATASTALE / REGOLARITA' EDILIZIA

Il perito ha evidenziato che dall'accesso agli atti dell'archivio edilizio del Comune di Conzano (AL) risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 79 del 01/07/1975 rilasciata a omissis pet "lavori di riattamento del fabbricato civile di sua proprietà

- Pratica sanatoria edilizia n. 1500 del 30/09/1986

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61 in data 10/02/1998 a omissis e omissis afferente opere di "Ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo"

Complessivamente per quanto attiene alla regolarità edilizia e dopo aver esaminato i titoli sopra indicati si rileva quanto segue:

a) Bene 1: **Per quanto riguarda il fabbricato principale (abitazione)** sono state riscontrate due gradi di non conformità edilizie: le superfetazioni esterne alla sagoma planimetrica degli edifici analizzati, per cui unica soluzione prospettata è la demolizione, e subordinatamente le variazioni interne realizzate con o senza interventi edilizi e/o impiantistici, per cui è proponibile la sanatoria edilizia. Nel primo caso gli interventi di demolizione e ripristino dei luoghi sono 3:

1) Tettoia precaria posizionata al margine ovest, ed a ridosso, del fabbricato principale di circa 33 mq, poggiante su 3 pilastri di sommaria fattura in laterizi, orditura lignea e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

copertura in lastre di cemento-amianto, in parte in stato degradato. Non è rispettata la distanza dal confine ovest, non risulta accatastata; non può essere oggetto di sanatoria. La difficoltà di raggiungimento del luogo con mezzi meccanici aggrava i costi della demolizione.

2) Portico posizionato al margine nord-est del fabbricato principale, di bella fattura, in continuità geometrica con quelli concessi, con elevazioni in calcestruzzo armato, travatura lignea e copertura in tegole di laterizio tipo olandese, rispetta la distanza dai confini. Viste le indicazioni di tutela per il Sito UNESCO, DGR N. 26-2131 DEL 21.09.2015, e quindi essendo difficilmente valutabile, nel breve, la possibilità di una sanatoria, la scrivente ritiene di dover considerarne la demolizione.

3) I locali destinati a cucina e deposito annessi al fabbricato secondario a ridosso dell'autorimessa. Superfetazioni realizzate in soluzioni precarie, non accatastate, parzialmente rientranti nella fascia di rispetto stradale. Per questi bassi fabbricati si prevede la demolizione.

La stima delle demolizioni, dell'allontanamento a discarica delle risulte, dello smaltimento del fibro-cemento, delle sanzioni, della pratica edilizia di demolizione, degli oneri per sicurezza, per i trasporti e quant'altro necessario per i ripristino dei luoghi è valutata in € 9.500,00.

Le principali non conformità che dovranno essere sottoposte a sanatoria sono: 1) nel locale cucina 1 (ex sgombero) è stato ricavato un piccolo ripostiglio; 2) il bagno 2, al piano terra, risulta un unico ambiente con l'antibagno; correttamente progettato ma mai realizzato; 3) dovranno essere segnalate tutte chiusure murarie interne; 4) dovrà essere indicata l'esatta pianta del soppalco; 5) dovranno essere ridefinite le piante delle camere e die bagni; 5) dovrà essere eliminato il tratto di scala che dal piano primo raggiunge il sottotetto, probabilmente mai esistito.

b) Bene 2: Vi sono due gradi di non conformità edilizie: le superfetazioni esterne alla sagoma planimetrica degli edifici analizzati, per cui unica soluzione prospettata è la demolizione, e subordinatamente le variazioni interne realizzate con o senza interventi edilizi e/o impiantistici, per cui è proponibile la sanatoria edilizia. Gli abusi riscontrati in questo caso attengono alla seconda tipologia, per cui con interventi edilizi leggeri, l'immobile può essere ricondotto nello stato originale di progetto e così come è stato accatastato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ CATASTALE

Al fine della sanatoria edilizia, oltre alle sanzioni, occorre prevedere l'importo afferente alla completa revisione progettuale ed alla predisposizione della pratica edilizia; nel complesso la scrivente stima in € 4.800,00 l'intera spesa.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 30/07/2024 ai nn° 3898 reg. gen. e 3294 reg. par.;

Atto giudiziario trascritto a Tribunale di Vercelli il 30/01/2025 ai nn° 442 reg. gen. e 363 reg. par.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria, iscritta in data 01/12/2009 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Alessandria – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato ai nn. 5639 reg. gen. e 989 reg. par.

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

Aspetti generali:

- Il gestore della vendita telematica sarà la Società Aste Giudiziarie in linea spa, attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata, Avv. Francesca Pellati.
- 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 dalla professionista delegata presso il proprio studio sito in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30, PEC: francesca.pellati@ordineavvocativercelli.eu; telefono 0161/1611270, fax: 0161/259160; e-mail: francesca@avvocatomalinverni.it; ogni ulteriore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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: francesca.pellati@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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.vercelli.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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 123/2024 R.G.E., versamento cauzione lotto unico**", 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
- La professionista delegata 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), la sottoscritta professionista delegata 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, la professionista delegata 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aperte dalla sottoscritta professionista delegata 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 la professionista delegata:

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dalla professionista delegata.
- 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: € 250,00 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 € 130.000,00; € 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.
- La professionista delegata 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 09 dicembre 2026 ore 12:00 e con scadenza martedì 15 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.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

- La professionista delegata:
  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..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (dedotti gli eventuali oneri e costi bancari del bonifico).

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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), la professionista delegata 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 la professionista delegata fisserà una nuova vendita. Se il prezzo finale ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dalla stimatrice Arch. Patrizia Dorelli del 27/04/2025 (che deve intendersi quivi per intero richiamate e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.
- I beni immobili oggetto di vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'Arch. Patrizia Dorelli del 27/04/2025 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale 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 dall'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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PUBBLICITÀ

La Professionista Delegata, 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:
  a) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato medesimo, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  b) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, oltre al sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  c) 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, Subito.it, Bakeca.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 in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; campagna pubblicitaria "Social media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  d) realizzazione del Virtual Tour 360°, sui siti wwww.astegiudiziarie.it e wwww.asteannunci.it;
  e) pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato in ordinanza (omesso il nome del debitore) a cura di Aste Giudiziarie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inlinea S.p.a. solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto ed autorizzato dal creditore procedente.

CUSTODIA

È stata nominata Custode Giudiziario la scrivente Avv. Francesca Pellati, con studio in Vercelli, via Dante Alighieri n. 30, telefono: 0161/1611270, fax: 0161/259160, e-mail: francesca@avvocatomalinverni.it, P.E.C.: francesca.pellati@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.

La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro, oltre al rispetto delle norme igienico-sanitarie.

* * * * *

Vercelli, lì 28 settembre 2026

La Professionista Delegata
Avv. Francesca Pellati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009