STUDIO LEGALE

AVV. FEDERICO BOSETTI

Via Dante Alighieri n° 30 – 13100 VERCELLI

Tel./cell.: 333/4995973 – e–mail: avv.federico.bosetti@outlook.it

P.E.C.: federico.bosetti@ordineavvocativercelli.eu

C.F.: BST FRC 89H16 L750M – P.I.: 02616030025

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILARE n° 101/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA C.D. "ASINCRONA"

2° esperimento

Il sottoscritto Avv. Federico Bosetti, con studio a Vercelli in via Dante Alighieri n° 30, delegato dal Giudice delle Esecuzioni alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare **n° 101/2025 R.G.E.** promossa da **A.M.CO. S.p.a.** (e per essa la mandataria Special Gardant S.p.a.) con l'Avv. Alessandro Limatola;

PREMESSE

- Vista l'ordinanza di delega ai sensi degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli, dott.sa Annalisa Fanini, del 10/03/2026;
- Ritenuto necessario procedere con la messa all'asta del cespite pignorato;
- visti gli artt. 568 e da 570 a 576 c.p.c.;
- viste le modifiche al procedimento esecutivo introdotte dalla c.d. "Riforma Cartabia" di cui al D.Lgs. 149/2022;
- tenuto conto delle direttive dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli con loro circolari, da ultime quelle del 27/01/2022, 22/02/2022 e 06/04/2022;
- vista la circolare della Cancelleria in ordine alla pubblicazione delle vendite sui giornali del 21/12/2020;
- vista l'infruttuosità dei precedenti esperimenti di vendita;

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

AVVISA CHE

- Il giorno **22 dicembre 2026** presso lo studio dell'Avv. Federico Bosetti in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30 (primo piano), nella tornata d'asta con inizio **alle ore 12:00** si procederà al SECONDO 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, dei beni immobili sotto descritti.
- Il prezzo base del compendio immobiliare è stabilito in **€ 148.100,00**.
- Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un ¼ rispetto al prezzo come sopra determinato. Pertanto, in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, e precisamente **€ 111.075,00**, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; in caso di plurime offerte si darà corso alla gara, i cui rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 2.500,00**.
- 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.

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

È posta in vendita la PIENA PROPRIETÀ dell'unità immobiliare pignorata.

Oggetto di vendita è un complesso immobiliare sito in via Romagnoli n° 76 – frazione Vallegioliti – del Comune di Villamiroglio (AL), composto da abitazione principale ad uso residenziale (al primo piano) con annesso deposito (al piano terra), area cortilizia pertinenziale esclusiva e un edificio ad uso stalla separato dall'abitazione ma prospiciente lo stesso cortile. Gli immobili insistono su un lotto di terreno lungo e stretto con fondo sterrato e inerbito. Il complesso è accessibile a nord-ovest da via Romagnoli tramite un vialetto privato che conduce all'area cortilizia di proprietà.

Le unità sono in discreto stato manutentivo, non risultando necessarie – allo stato – manutenzioni straordinarie.

Non c'è un Attestato di Prestazione Energetica. Non sono state rinvenute certificazioni degli impianti relative alle unità immobiliari.

Il complesso immobiliare consta, quindi, di tre beni, così meglio individuati al

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

N.C.E.U. del Comune di Villamiroglio (AL) al:

- **foglio 2, particella 600, subalterno 2**, categoria C/6, classe U, cons. 500 mq, sup. 565 mq, R.C. € 826,33, piano T;
- **foglio 2, particella 600, subalterno 3**, categoria C/2, classe 3, cons. 150 mq, sup. 169 mq, R.C. € 154,94, piano T;
- **foglio 2, particella 600, subalterno 4**, categoria A/2, classe U, cons. 10 vani, sup. 209 mq, R.C. € 568,10, piano T-1.

I confini (sulla base delle determinazioni dell'esperta nominata) sono: a nord-ovest con via Romagnoli (strada Tabarinna), a nord-est con il Fg. 5 mappale 224 del Comune di Moncestino, a sud con i mappali 279, 280, 281, 283 del Fg. 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza titolo da terzi, non soggetti all'esecuzione. L'occupazione è stata regolarizzata dalla procedura mediante accordo di occupazione temporaneo la cui validità è subordinata alla vendita del cespite.

REGOLARITA' EDILIZIA, CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ E BREVI OSSERVAZIONI

Come indicato dall'esperto nominato nella sua perizia NON sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

a) *FABBRICATO RESIDENZIALE*

MODIFICHE ESTERNE:

- lieve variazione della superficie planimetrica;

- lieve spostamento delle aperture sul fronte nord-est;

- al piano primo riduzione della profondità del balconcino sul fronte sud-ovest;

- variazione della scala esterna sul fronte nord-ovest.

MODIFICHE INTERNE:

- al piano terra lieve spostamento dei pilastri interni;

- al piano terra riduzione della dimensione del locale centrale termica;

b) *STALLA*

MODIFICHE ESTERNE:

- realizzazione di un basso fabbricato sottostante la tettoia aperta annessa al capannone, posto all'ingresso della stalla.

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

In ogni caso per tutte le determinazioni ed osservazioni relativamente al compendio pignorato, nonché per ogni altra precisazione sulla regolarità catastale/edilizia/urbanistica, nonché in riferimento alle "PRECISAZIONI" sui cespiti medesimi, si fa espresso riferimento e rimando alla perizia dell'esperta nominata, arch. Eleonora Gottardello, del 26/02/2026, alla quale si fa completo richiamo e rinvio e che deve quivi intendersi completamente ritrascritta.

Si precisa che **la vendita NON è soggetta ad I.V.A.**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento n° rep. 3303 del 01/08/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Alessandria – Territorio, Servizio di P.I. di Casale Monferrato, in data 12/09/2025 ai nn° 4487 reg. gen. e 3744 reg. par.

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ai sensi del D. Lgs. 385/1993 con atto a rogito Notaio Oppezzo Antonio del 06/02/2007 repertorio n° 64448/11474 ed iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Alessandria – Territorio, Servizio di P.I. di Casale Monferrato, in data 07/02/2007 ai nn° 848 reg. gen. e 205 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:

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

- Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, Avv. Federico Bosetti.
- Tutte le operazioni di vendita e 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 medesimo dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito a Vercelli in via Dante Alighieri n° 30, telefono 333/4995973; PEC: federico.bosetti@ordineavvocativercelli.eu; e-mail: avv.federico.bosetti@outlook.it; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati o allo stesso delegato o al custode giudiziario. Il professionista delegato è comunque autorizzato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. limitatamente alla ricezione delle buste contenenti le offerte, allo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

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 procuratore speciale (anche procuratore legale ossia un avvocato) ovvero a mezzo di procuratore legale ossia un 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., non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta, precisando che è considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale

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

notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella PEC per trasmettere l'offerta.

- L'offerta dev'essere quindi trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore (fatto salvo quanto indicato pocanzi).
- Si ribadisce che 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, 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.
- 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.
- 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

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

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: **federico.bosetti@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.

Contenuto dell'offerta:

- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, a pena di **inammissibilità**:
  1) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  2) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  3) le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
  4) il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
  5) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
  6) il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

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

L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

7) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
8) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
11) il referente della procedura;
12) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

Documenti da allegare all'offerta:

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

1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2) copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
3) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
4) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");
5) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che

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

dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze;

6) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
7) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
8) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o 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;
9) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese in corso di validità) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del soggetto offerente;
10) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Altre informazioni:

- L'offerta dovrà altresì indicare l'eventuale recapito di telefonia mobile e/o l'indirizzo e-mail/P.E.C. ove ricevere le comunicazioni previste.
- Al fine delle operazioni di vendita, si indicano le coordinate bancarie della procedura esecutiva: c/c acceso presso la filiale n° 1 di Vercelli della Banca di Asti S.p.a. intestato a "**Tribunale di Vercelli RGE 101/25 Delegato**", iban: **IT98D0608510009000001003790**.

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

- L'offerente potrà esercitare la facoltà prevista nel novellato articolo 560 comma 10 c.p.c., con dichiarazione da allegare in sede di presentazione dell'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione ma entro l'emissione del decreto di trasferimento, con l'avvertenza che – in caso di istanza successiva al decreto medesimo – le spese della liberazione saranno poste a suo carico.
- 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.
- Nel termine fissato per il versamento del saldo presso, l'offerente dovrà altresì rendere ed allegare la dichiarazione antiriciclaggio *ex* art. 22 D.Lgs. 231/2007 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione), visto anche il disposto dell'art. 585 comma 4 c.p.c.

N.B.: si rammenta che l'offerta di acquisto non è efficace se: **1)** perviene oltre il termine sopra stabilito; oppure **2)** è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base stabilito in questo avviso di vendita; oppure **3)** l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi indicati nel presente avviso.

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 e sopra indicato; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 101/2025 R.G.E., 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

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

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.
- 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.

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

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

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

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 (in ordine di importanza): 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. A parità di tutte le condizioni, sarà considerato preferenziale il momento di presentazione della domanda.
- 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: **€ 2.500,00**.
- Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.
- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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 martedì 22 dicembre 2026 ore 12:00 e con scadenza lunedì 28 dicembre 2026 ore 12:00.**
- Qualora venissero 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

- Il professionista delegato:
  a) Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, procederà all'aggiudicazione provvisoria, stilando apposito verbale, dandone notizia al Custode (se soggetto diverso), affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite, se non ancora effettuata.
  b) Entro tre giorni dall'aggiudicazione provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di

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

acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

c) Entro cinque giorni dall'aggiudicazione provvederà altresì a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario sul conto indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione, gli importi delle cauzioni versate, dedotte le spese per il riaccredito.

d) 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 (a titolo esemplificativo e non esaustivo: 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 al professionista delegato *ex* art. 2 comma 7 D.M. 227/2015), 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. A parità di tutte le condizioni, sarà considerata la data di presentazione della domanda.
- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e tutte le spese per l'espletamento delle formalità di trasferimento (come quantificate dal professionista delegato) entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato, entro il termine perentorio – si ribadisce – di 90 giorni dall'aggiudicazione o il termine inferiore se indicato nell'offerta, a pena di decadenza che sarà dichiarata dal giudice dell'esecuzione. 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.
- 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

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

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.
- Si precisa che, se il saldo prezzo – o le spese necessarie per il trasferimento – non vengano versati 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, ai sensi dell'art. 587 comma 1 c.p.c. 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 comma 2 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.
- Si precisa altresì che, salvi i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento: il G.E. disporrà con provvedimento emesso

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

contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E. ed a spese della procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10 c.p.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.
- Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, come sopra già indicato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire appunto la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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, vista anche la previsione di cui all'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c., si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dell'esperto; in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U.-D.P.R. 380/2001, nonché degli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della L. 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

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

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 cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.
- Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, l'offerente potrà esercitare – come detto – la facoltà prevista nel novellato articolo 560 c.p.c.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Si rammenta che la presente vendita NON è soggetta ad I.V.A..
- Chiunque sia interessato a partecipare alla vendita, può richiedere le informazioni utili sugli oneri ipotizzabili al Professionista Delegato.

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 o trascritto si applicano le vigenti norme di legge e le direttive in materia di esecuzioni immobiliari dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli.

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

- I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'arch. Eleonora Gottardello in data 26/02/2026, 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'esperta.
- La partecipazione alla vendita implica:
  a) la lettura integrale della relazione peritale 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 del presente 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, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  b) pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, 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** (a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.) e **www.asteannunci.it** (a cura della Società Gruppo Edicom S.p.a.);

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

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**, **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: 1) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; 2) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; 3) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) realizzazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., della 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;

e) realizzazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., del **Virtual Tour 360°** al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario, da pubblicare sui siti www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

f) Inserimento dei lotti in vendita sulla c.d. **Vetrina Immobiliare Permanente** accessibile da astegiudizirie.it e reteaste.it.

g) 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 lo scrivente Avv. Federico Bosetti, con studio in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30, al quale gli interessati potranno rivolgersi per ricevere maggiori informazioni e/o visionare l'immobile, concordando anticipatamente l'accesso, ai seguenti contatti: tel.: 333/4995973, e-mail: avv.federico.bosetti@outlook.it, P.E.C.: federico.bosetti@ordineavvocativercelli.eu.

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

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. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00, con un preavviso di almeno 24 ore.

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.

* * * * *

Vercelli, lì 13 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Federico Bosetti

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