Avv. Loredana Fumagalli
Via Dante Alighieri n. 30 – 13100 Vercelli
tel. 0161-60.00.04
e-mail: loredana.fumagalli@libero.it
pec: loredana.fumagalli@ordineavvocativercelli.eu

*****

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILARE N. 22/2025 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
LOTTO UNICO
terzo esperimento di vendita

*****

La sottoscritta avv. Loredana Fumagalli, con studio a Vercelli, in via Dante Alighieri n. 30, delegata dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Edoardo Gaspari, alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare **n. 22/2025 R.G.E.,** promossa da **BANCO BPM SPA e per essa della sua mandataria GARDANT LIBERTY SERVICING SPA,** con l'avv. Paola Cappa;
-posto che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data 03.03.2026 ha disposto procedersi alla vendita del compendio pignorato in un unico lotto, delegando all'uopo l'avv. Loredana Fumagalli;
-dato atto che il creditore procedente ha provveduto in data 12.03.2026, al versamento del fondo spese determinato dal Giudice dell'Esecuzione, mediante bonifico sul conto corrente acceso dalla professionista delegata alla vendita, presso BPER Banca, filiale di Vercelli;
-dato atto che le vendite del 03.06.2026 e 09.10.2026 sono risultate deserte;
-visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **14 GENNAIO 2027 ALLE ORE 10,00**, presso il proprio studio in Vercelli, via Dante Alighieri n. 30, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelmatiche.it, **in unico lotto** e con le modalità qui di seguito precisate, dei beni immobili sotto meglio descritti, per il seguente prezzo base:
Euro 144.627,00 (centoquarantaquattromilaseicentoventisette/00).
Il prezzo è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte presentate, inferiori al prezzo base, ridotte fino ad ¼, ovvero fino alla somma di **euro 108.470,25 (centottomilaquattrocentosettanta/25).**
Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, arch. Giovanni Bianco, datata 08.05.2025, che deve intendersi qui richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
La perizia dello stimatore datata 08.05.2025 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 deve essere consultata dall'offerente.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti, se presenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.
Il prezzo per le offerte del lotto posto in vendita è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dalla professionista delegata in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.
Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.), saranno fornite dalla professionista delegata.
La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità asincrona e secondo le disposizioni più avanti indicate.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Gli immobili oggetto della vendita sono ubicati nel Comune di Borgo d'Ale, in via Maglione n. 12, sul quale si trova l'accesso principale; un secondo accesso si trova in via Trompa Lunga ed un terzo in strada privata, quale diramazione di via Maglione che consente l'ingresso al capannone-ricovero attrezzi.

Gli immobili pignorati sono inseriti in una unica Particella. Il perimetro dell'edificato è definito da costruzioni e tratti di recinzioni di eterogenea conformazione, prevalentemente in muratura.

Le consistenze immobiliari sono suddivise catastalmente come segue:

Foglio 20, particella 890, sub. 2, cat. D/10, via Maglione n. 12, piano T-1, rendita €. 2.346,00.

Il sub. 2 è costituito da un gruppo di fabbricati indentificati catastalmente con la categoria D/10. Di seguito vengono suddivisi e descritti in relazione alle varie destinazioni d'uso.

RICOVERO ATTREZZI: capannone a piante rettangolare, sul lato minore confina con le abitazioni. Ha un accesso diretto dal cortile ed un altro dalla strada privata in diramazione via Maglione.

BAGNI E PORTICO 1: costituiscono un corpo unico ubicato a confine tra il cortile e l'area verde antistante il capannone. Gli accessi sono in essere dal cortile. Il portico, adiacente al blocco bagni, determina una semplice superficie coperta.

STALLA, PORTICO 2 E CASCINA 1.

L'edificio identificato a stalla, allo stato, non ha più tale destinazione d'uso ma risulta adibito

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

a deposito. Il portico, catastalmente indicato in questa destinazione d'uso, costituisce in realtà una tettoia in prolungamento di una falda del tetto e verso il cortile è sostenuta da consistenti pilastri in mattoni.

PORTICO 3.

Trattasi di un rudere.

PORTICO 4.

Costituisce una struttura travata, chiusa su tre alti e molto sviluppata in altezza.

La copertura è costituita da elementi ondulati, presumibilmente eternit. La tettoia due falde è in condizioni di manutenzione insufficienti.

POLLAI E PORTICO 5.

La destinazione d'uso è desunta dalla pratica catastale.

I pollai conformano due strutture di dimensioni ridotte, attualmente non più utilizzati.

Le strutture nel loro insieme costituiscono un edificato assai obsoleto. Il tutto in condizioni di manutenzione molto scarse, compresa la lattoneria.

CASCINA 2.

Sovrastante all'autorimessa, un tempo si può ritenere fosse adibita a fienile catastalmente identificata come cascina.

Foglio 20, particella 890, sub. 3, cat. C/6, via Maglione n. 12, piano T, mq. 37, rendita €. 61,46.

Trattasi di una autorimessa con apertura verso il cortile interno e compresa fra l'androne ed il portico 3 (rudere). Vi si accede tramite un ampio portone a due battenti con vetrature.

Foglio 20, particella 890, sub. 4, cat. A/3, via Maglione n. 12, piano T, rendita €. 309,87, consistenza 6 vani, mq. 133, classe 2.

Costituisce una abitazione posta al piano terreno e composta da una cucina, soggiorno, vano utile, due camere, un bagno, disimpegni. Cucina, soggiorno ed una camera non hanno il rapporto aeroilluminante nel rispetto della norma vigente in materia.

Adiacente all'abitazione sono collocati il locale caldaia, un ripostiglio ed un bagno/lavanderia.

L'ingresso avviene dal cortile antistante tramite due porte.

Foglio 20, particella 890, sub. 5, cat. A/3, via Maglione n. 12, piano T-1-2, rendita €. 361,52, consistenza vani 7, classe 2.

Le consistenze immobiliari costituenti il sub. 5 sono: vano scala al piano terreno, primo e secondo con ingresso indipendente; cantina non accatastata, cui si accede tramite il suddetto vano scala; abitazione al primo piano accessibile dal cortile tramite scala esterna, comprendente: soggiorno (con parte soppalcata), cucina, bagno, disimpegni, due camere, vano utile, balcone e terrazzo; locali di sgombero al piano secondo.

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

Il vano scala comprende varie rampe di collegamento e pianerottoli nel loro insieme incompleti; mancano le varie protezioni a garanzia della sicurezza dei fruitori e le necessarie opere di completamento e rifinitura in genere.
Altre rampe con gradini nell'ambito del vano scala, consentono l'accesso, allo stato non in sicurezza, ai locali di sgombero al piano secondo. Dal suddetto vano scala si accede tramite una rampa con vari gradini, alla cantina al piano seminterrato ma al Catasto tale unità immobiliare non risulta rappresentata.
La cantina dispone di due aperture, una verso il cortile ed una verso la strada privata.
Altra porzione del sub. 5 riguarda l'abitazione al piano primo.
Si accede all'abitazione dalla porta finestra che conduce direttamente al soggiorno soppalcato. Tramite un disimpegno, si accede alle camere ed al bagno che presentano tracce di umidità. L'abitazione dispone di un balcone esteso sulla facciata lato cortile. Una delle camere non ha il rapporto aeroilluminante nel rispetto della norma vigente in materia.
LOCALI DI SGOMBERO.
I locali di sgombero, al piano secondo, sovrastanti l'abitazione sono accessibili tramite porta sul pianerottolo. Trattasi di ampio ambiente oltre ad un piccolo spazio retrostante al vano scala.
Foglio 20, particella 890 (ente urbano)
La particella 890 comprende, oltre ai fabbricati, anche le aree libere che si indicano di seguito:
CORTILE
AREA VERDE (A LATO DELLE ABITAZIONI)
Può considerarsi giardino con piantumazioni e siepi verso il muro di cinta a delimitazioni della proprietà verso via Maglione e verso la strada privata.
AREA VERDE (PARTE DAVANTI AL RICOVERO ATTREZZI-CAPANNONE)
Può considerarsi area orto-terreno coltivabile. Si accede all'area tramite l'accesso carraio da via Trompa Lunga ed un passaggio pedonale con porta accessibile dal cortile.
STRADA PRIVATA IN DIRAMAZIONE DA VIA MAGLIONE.
Questo tratto viabile, non asfaltato, risulta in parte compreso nella Particella determinante la proprietà esecutata. La viabilità in argomento risulta utilizzata dalle proprietà confinanti e da chi ha interesse agli accessi comunicanti.
Le unità immobiliari considerate come un corpo unico, riportate al Foglio 20, particella 890, sub. 2, 3, 4 e 5, hanno le seguenti **coerenze**: a nord: foglio 20, particella 620, altra proprietà; a sud: viabilità pubblica via Maglione; ad ovest: viabilità pubblica via Trompa Lunga; ad est: foglio 20, particelle 940, 526 e 7846, altre proprietà.
Situazione urbanistica e catastale: l'esperto ha evidenziato quanto segue:
particella 890, sub. 2 cat. D/10-fabbricati vari: la documentazione catastale rappresenta l'edificato e corrisponde allo stato di fatto rilevato, tranne qualche discordanza con particolare riferimento alle altezze accertate, comunque da considerare irrilevanti.
Particella 890, sub. 4 e sub. 5, cat. A/3, abitazioni: per il sub. 4 (abitazione al piano terreno) lo stato di fatto sia pur di poco, non corrisponde alla documentazione edilizia reperita agli atti del comune così come a quella catastale depositata.
Il sub. 5 comprende il vano scala, l'abitazione al piano primo ed il locale di sgombero al piano secondo. Sia per quanto riguarda la documentazione catastale sia per quanto attiene a quelle edilizia reperita agli atti del comune si riscontrano alcune discordanze e difformità relativamente a quanto rilevato dall'esperto.
La consistenza immobiliare indicata come "piano secondo" a catasto, è individuata come "piano sottotetto" nella pratica comunale. I rapporti aero illuminanti, in diversi ambienti, non soddisfano

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

le richieste previste dalle norme di legge vigenti in materia. Il rapporto suddetto non risulta soddisfatto anche se vengono applicate le tolleranze ammesse dalla normativa vigente.va definita anche la corrispondenza di alcune destinazioni d'uso riguardanti gli ambienti indicati a catasto nella pratica edilizia. I due subalterni non dispongono del certificato di agibilità, né di altri documenti relativi a dichiarazioni di conformità in genere.
Non sono stati reperiti dall'esperto, né collaudi statici, né l'attestato di prestazione energetica.
L'esperto, con riferimento ai sub. 4 e 5, per i lavori in difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo agli atti del comune di Borgo d'Ale, ha indicato che è possibile procedere ad una S.C.I.A., in sanatoria in riferimento ai combinati disposti, per quanto applicabili, di cui all'art. 36 bis e art. 37 D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
Il sottotetto, attualmente è al rustico: eventuali interventi possono essere realizzati con procedimento abilitativo indipendente, ovvero, in alternativa, comprendendo la consistenza immobiliare nella SCIA in sanatoria. Alcune aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti subb. 4 e 5 e, pertanto, occorre che siano adeguate alla normativa vigente a seguito dell'approntamento della S.C.I.A. in sanatoria. E' altresì necessaria la predisposizione della pratica riguardante la segnalazione certificata di agibilità (art. 24 DPR 380/2001 e s.m.i.), comprendente le documentazioni richieste, ivi compresa la pratica catastale relativamente alla due unità immobiliari interessate.
Occorre altresì disporre la relazione statica e sismica, compresi i certificati di conformità degli impianti in base alle occorrenze discendenti dalla pratica S.C.I.A. in sanatoria e la Segnalazione Certificata di Agibilità.
Il tecnico ha valutato in complessivi euro 26.420,00 l'importo presunto e stimato per le spese di regolarizzazione.
Per quanto riguarda i fabbricati di categoria D/10, sub. 2, l'esperto ha stimato le spese necessarie per la realizzazione di opere riguardanti la manutenzione delle coperture dove sono manifeste gravi carenze (escluso il portico 3 considerato rudere), al fine di evitare dannose infiltrazioni di acque meteoriche nell'ambito delle strutture dei tetti interessati, per euro 6.500,00.
Sono esclusi gli oneri riguardanti l'eventuale, se presente, rimozione di elementi in eternit.
L'importo complessivamente stimato per spese ammonta quindi ad euro 32.920,00.
Tale somma è già stata detratta dalla stima dei beni che, pertanto, sono messi in vendita, al netto dei costi quantificati dall'esperto.
Per quanto riguarda le abitazioni ai subb. 4 e 5 le planimetrie catastali non rappresentano perfettamente la realtà delle consistenze immobiliari. Ritiene l'esperto non sia possibile procedere ad alcun aggiornamento di ordine catastale, dovendo approntare preliminarmente, la pratica S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica, quindi generare lo stato legittimo delle consistenze immobiliari.
Le difformità, nello specifico indicate dall'esperto stimatore sono le seguenti:
*abitazione piano terreno Fg. 20, part. 890, sub. 4: alcune dimensioni diverse delle aperture; alcuni tratti di tramezzi; rientranza della muratura di una parete della cucina.
*abitazione: piano primo e sottotetto piano secondo fg. 20, particella 890, sub. 5: l'abitazione al primo piano: l'abitazione al primo piano dovrà essere regolarizzata in merito ad alcuni tramezzi e nicchie, questo unitamente alle diverse dimensioni delle aperture costituenti finestre e porte/finestre; l'altezza di alcuni locali al piano primo non è correttamente riportata; piano secondo (al rustico) occorre regolarizzare alcune demolizioni nell'ambito di murature, compreso un tamponamento, dovranno essere altresì regolarizzare le diverse dimensioni delle finestre; la cantina esistente al piano seminterrato non è stata inserita nella planimetria catastale interessata.

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

La, realtà catastale verrà espressa con il relativo aggiornamento a seguito della pratica edilizia innanzi precisata al fine dell'ottenimento della regolarità tecnica ed urbanistica. Le planimetrie catastali della cat. D/10 (fabbricati rurali) sub. 2 e della cat. C/6 (autorimessa) sub. 3 a parere dell'esperto non richiedono modifiche agli arti di Agenzia Entrate. Restano da verificare le destinazioni d'uso indicate come stalle, pollai, portico e cascina, attualizzandole alla realtà in essere.

*****

L'immobile è occupato.
Prezzo base: **euro 144.627,00.**
offerta minima: **euro 108.470,25, pari al 75% del prezzo base.**
Cauzione: **pari al 10% del prezzo offerto.**
Rilancio minimo in caso di gara: **euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, **non è consentito l'inserimento di importo con decimali.**

*****

Sull'immobile gravano le seguenti formalità

ISCRIZIONE

Ipoteca volontaria nn. 3.802 R.G. e 636 R.P. del 06.04.2006, iscritta presso la Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli.
Ipoteca in rinnovazione ai nn. 9135 R.G. e n. 1204 R.P. del 31.10.2025, iscritta presso la Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli.

TRASCRIZIONE

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, il 19.02.2025 al n. 1372 R.G. e n. 1116 R.P.

*****

Soggetti legittimati a presentare offerte ex art 571 c.p.c.
Ognuno, tranne il debitore, personalmente;
l'offerente a mezzo procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 c.p.c. (offerta per persona da nominare);
In tal caso, il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato 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. E' considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella per trasmettere l'offerta.
L'offerta deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.
E' considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

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

Modalità di presentazione.

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.), tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente 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 di acquisto, 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 pec, ai sensi dell'art 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno seguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero 0161-59.74.16 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: loredana.fumagalli@ordineavvocativercelli.eu.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, 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.

Termine per la partecipazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita telematica fissata nell'avviso di vendita, 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.

Natura dell'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto; siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Contenuto dell'offerta.

A pena di inammissibilità, l'offerta deve indicare:

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

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

le complete generalità dell'offerente, codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015) o della partita Iva
il numero ed ogni altro dato identificativo del lotto;
il prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad ¼ del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
il termine ed 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.
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 della migliore offerta.
Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo a degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;
l'importo versato a titolo di cauzione;
L'offerta dovrà riportare la dicitura "Tribunale di Vercelli, procedura esecutiva immobiliare n. 22/2025 R.G.E.", lotto unico, professionista delegata alla vendita avv. Loredana Fumagalli, vendita del 14.01.2027 alle ore 10,00, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 l'originale della procura notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza l'avvocato sarà ritenuto egli stesso l'aggiudicatario.
L'offerta dovrà indicare il lotto ed i dati identificativi per il quale è stata proposta l'offerta;
l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo come sopra stabilito, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine per il versamento del prezzo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dalla data di aggiudicazione, con possibilità di indicare un termine inferiore, circostanza che comunque sarà valutata dal delegato alla vendita ai fini 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.

la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
-il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

-il referente della procedura;
-la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

Documenti da allegare all'offerta.

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati.

-copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
-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;
-la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla procedura esecutiva dell'importo della cauzione da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Gli estremi bancari sul quale effettuare la disposizione di bonifico per la cauzione come sopra determinata è il seguente: IBAN: IT59K0538710001000004714913, acceso presso BPER Banca, filiale di Vercelli; l'importo da versare per la cauzione è pari al 10% del prezzo offerto, avente la seguente causale "Proc. Esec. n. 22/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; **il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**; tale importo sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto. 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 indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

-la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore");
-l'esplicita dispensa degli organi della procedura della 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 a tali incombenze.

inoltre:

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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.
-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
-se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

Altri documenti e informazioni.

all'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di 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 delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Nell'offerta deve essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

Inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

perviene oltre il termine sopra stabilito;

è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;

l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

Cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 22/2025 RGE; lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo 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.

Pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente di euro 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" reperibile sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento bolli digitali".

Restituzione cauzione.

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.

Gli offerenti, in sede di presentazione dell'offerta, con nota allegata, ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560 comma 10 c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità delle formalità di cui all'art. 605 e seguenti c.p.c. a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal

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

professionista delegato solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni che seguono.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore incaricato.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza, il professionista delegato:

verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità;

verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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.

Deliberazioni 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 presentate istanze si assegnazione a norma dell'artt. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione ed 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, pertanto ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e di tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta una offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: €. 250,00 per immobili stimati fino ad €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati da €. 13.000,00 a €. 26.000,01; €. 1.000,00 per immobili da euro 26.000,01 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.000,01 ad €. 80.000,00; *€.* 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.000,01 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.000,01 ad €. 130.000,00; *€. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.000,01*

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

ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.000,01 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.000,01 ad €. 260.000,00.
Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.
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 del professionista delegato.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni a decorrere dal 14.01.2027 alle ore 10:00 e con termine il giorno 20.01.2027 alle ore 12:00, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
-tramite la piattaforma del gestore incaricato, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
-la professionista delegata 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 del gestore incaricato, sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la professionista delegata procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.
L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che la professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito del saldo prezzo è di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il Giudice dell'Esecuzione pronuncia ahnche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).**
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.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla professionista delegata. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria

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

o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dalla professionista delegata presso il proprio studio ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato od al custode giudiziario.

CUSTODE

L'avv. Loredana Fumagalli, è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, anche custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, alla quale gli interessati possono rivolgersi per eventuali visite agli immobili, previa richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche.

*****

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Vercelli, 26 ottobre 2026

La Professionista Delegata
Avv. Loredana Fumagalli

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