TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 93/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591bis c.p.c.

(Sesto Esperimento)

Il sottoscritto Avv. Carlo Imarisio, C.F. MRSCRL70D09L429A, con Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, delegato dal Giudice delle Esecuzioni alle operazioni di vendita di cui all'**esecuzione immobiliare n. 93/2024 R.G.E.,**

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli in data 18.02.2025;
- visti gli artt. 568, 569, 570 e 576 c.p.c.;
- visto che il primo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tenutosi in data 04.06.2025 è andato deserto per il Lotto 1, mentre è andato aggiudicato per il Lotto 2;
- visto che il secondo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tenutosi in data 24.09.2025 è andato deserto per il Lotto 1;
- visto che il terzo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tenutosi in data 17.12.2025 è andato deserto per il Lotto 1;
- visto il provvedimento del G.E. del 24.12.2025 che ha autorizzato l'effettuazione di ulteriori tre esperimenti di vendita a prezzo ribassato di legge;
- visto che il quarto esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tenutosi in data 08.04.2026, è andato deserto per il Lotto 1;
- visto che il quinto esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tenutosi in data 15.07.2026, è andato deserto per il Lotto 1;
- ritenuto necessario fissare nuovo esperimento di vendita per il Lotto 1 con il prezzo ribassato ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **11.11.2026 ore 15,00** presso il proprio Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei beni immobili sotto descritti, in **N. 1**

LOTTO, con le modalità di seguito precisate e **per il prezzo base stabilito come segue:**

LOTTO 1
Euro 16.400,00 (sedicimilaquattrocento/00).
(Offerta minima accettabile € 12.300,00, pari al 75% del prezzo base).

1) I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Alessio Carnevale Miino in data 14.01.2025 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.
2) Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, telefono 349-4648689, e-mail avv.carloimarisio@gmail.com, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.
3) Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le relative spese per la cancellazione di formalità pregiudizievoli.
4) Il presente avviso di vendita sarà:
- notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore almeno trenta giorni prima della vendita;
- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, omessa l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, nonché sul sito internet del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
- pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritto messo in vendita: **PIENA PROPRIETA' per l'intero.**

L'immobile pignorato è sito in Comune di Fontanetto Po (VC), via G.B. Viotti 14.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanetto Po:

- Fg. 16, part. 701, sub. 8, Cat. A/3, Classe U, vani 7, Piano T-1-2, R.C. € 325,37;

COERENZE (come da perizia dell'esperto): Piano Terreno: Nord: Mappali 690 Est: Mappale 701 sub. 9 Sud: Mappale 701 sub. 9 Ovest: portici pubblici Piano Primo: Nord: Mappali 690 e 691 Est: Mappale 1316 Sud: vuoto su cortile e mappale 702 Ovest: vuoto su strada pubblica Piano Secondo: Nord: Mappali 690 Est: Vuoto si mappale 701 Sud: mappale 702 Ovest: vuoto su strada pubblica

- Fg. 16, part. 701, sub. 6, Cat. C/6, Classe U, mq 15, Piano T, R.C. € 24,79;

COERENZE (come da perizia dell'esperto): Piano Terreno: Nord: Mappali 691 Est: Mappale 1316 Sud: Mappale 701 sub. 11 (cortile comune) Ovest: Mappale 701 sub. 8

- Fg. 16, part. 701, sub. 10, Cat. C/2, Classe U, mq 15, Piano T, R.C. € 12,39;

COERENZE (come da perizia dell'esperto): Piano Terreno: Nord: Mappali 691 Est: Mappale 701 sub. 8 Sud: Mappale 701 sub. 11 (cortile comune) Ovest: Mappale 701 sub. 9

PARTI COMUNI: Dall'esame della documentazione catastale reperita, (elaborato planimetrico all. 6 alla perizia Geom. Carnevale Miino), viene indicato come cortile comune ai subalterni 6,8,10, l'unità censita al foglio 16 mappale 701 sub. 11. Si rileva nel cortile, la presenza di una tettoia in precarie condizioni di manutenzione, risultante non consona alle tipologia costruttive del centro storico e non regolarizzabile ai fini urbanistici. Inoltre è in posizione tale da impedire l'accesso all'autorimessa. Tale struttura dovrà essere quindi rimossa con un costo complessivo di €. 400,00 E' presente inoltre una struttura con copertura in PVC per il ricovero dell'auto che non richiede permessi edilizi.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (come da relazione dell'esperto):

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14 (FG. 16, PART 701, SUB. 8)

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. Dall'accesso agli atti eseguito presso

l'ufficio edilizia privata del Comune di Fontanetto Po, sull'immobile oggetto di pignoramento sono risultate le seguenti autorizzazioni: 1) Concessione Edilizia n. 73/1973 del 19/09/1973 per modifica ed ampliamento dell'edificio; 2) Concessione Edilizia n. 13/1978 del 03/08/1978 per costruzione rimessa al piano terreno; 3) Concessione Edilizia n. 104/02 del 05/10/2002 per adeguamento funzionale e realizzazione balcone; 4) Certificato di agibilità n. 05/06 del 04/08/2006. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità • Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Dall'esame della documentazione di cui al punto 3 si rilevano difformità interne e di prospetto, regolarizzabili con l'ottenimento di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Fontanetto Po, con costo complessivo (onorari, diritti di segreteria e oblazioni) quantificabili in €. 3.000,00 L'allegato n.7 evidenzia in Rosso le nuove realizzazione ed in giallo le demolizioni. In merito alla Certificazione Energetica (APE), si rileva la presenza del certificato n. 2015 111300 0002 del 02/04/2015 scadente il 02/04/2025. Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento, non sono state reperite presso il SUE di Fontanetto Po in quanto non presenti nelle pratiche edilizie e tra i documenti allegati al certificato di agibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14 (FG. 16, PART. 701, SUB. 6)

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dall'accesso agli eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Fontanetto Po, sull'immobile oggetto di pignoramento sono risultate le seguenti autorizzazioni: 1) Concessione Edilizia n. 73/1973 del 19/09/1973 per modifica ed ampliamento dell'edificio; 2) Concessione Edilizia n. 13/1978 del 03/08/1978 per costruzione rimessa al piano terreno; 3) Concessione Edilizia n. 104/02 del 05/10/2002 per adeguamento funzionale e realizzazione balcone; Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termicoNon esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Dall'esame della documentazione di cui al punto 3 si rileva la conformità urbanistica. Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, non sono state reperite presso il SUE di Fontanetto Po in quanto non presenti nelle pratiche edilizie. In riferimento alla certificazione energetica (APE) la categoria catastale è esclusa dalla presentazione.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA GIOVAN BATTISTA VIOTTI, 14 (FG. 16, PART. 701, SUB. 10)

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è

antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dall'accesso agli eseguito presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Fontanetto Po, sull'immobile oggetto di pignoramento sono risultate le seguenti autorizzazioni: 1) Concessione Edilizia n. 73/1973 del 19/09/1973 per modifica ed ampliamento dell'edificio; 2) Concessione Edilizia n. 13/1978 del 03/08/1978 per costruzione rimessa al piano terreno; 3) Concessione Edilizia n. 104/02 del 05/10/2002 per adeguamento funzionale e realizzazione balcone; Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Dall'esame della documentazione reperita, si rileva una diversa e superiore superficie del magazzino in oggetto. A seguito della demolizione la muratura portante interna dovuta al rifacimento del vano scala di accesso dal cortile al piano primo, viene utilizzato lo spazio sottostante alla soletta del vano scala. Tale difformità come indicato alle regolarità edilizia dell'immobile n. 1 (abitazione - Lotto 1) è regolarizzabile con l'ottenimento di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Fontanetto Po, con costo complessivo (onorari, diritti di segreteria e oblazioni) quantificabili in €. 3.000,00. L'allegato n.7 evidenzia in Rosso le nuove realizzazione ed in giallo le demolizioni. Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, non sono state reperite presso il SUE di Fontanetto Po in quanto non presenti nelle pratiche edilizie. In riferimento alla certificazione energetica (APE) la categoria catastale è esclusa dalla presentazione

---

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore esecutato.

Si evidenzia che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione o dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente alla presentazione dell'offerta (con nota allegata), oppure contestualmente al deposito del saldo prezzo. Il custode provvederà in questo caso alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla Legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Viceversa in caso di istanza dell'aggiudicatario successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario medesimo.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del compendio immobiliare interamente pignorato sito in Fontanetto Po. Il compendio immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Fontanetto Po. L'accesso pedonale

alle unità può avvenire dalla via pubblica attraverso i portici, mentre dal vicolo interno (mappale 704) anche l'accesso carraio.
L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa in 3 piani fuori terra cosi composto: Piano terreno: Ingresso/vano scala di collegamento al piano primo dai portici di Via Viotti, Locale Caldaia e vano scala di collegamento dal cortile interno al piano primo; Piano primo: Ingresso, Cucina, Soggiorno, n.2 Bagni, n. 3 Camere da letto, Ripostiglio, Corridoio, n.2 Balconi, vano scala di collegamento con il secondo piano; Piano secondo: Sottotetto con porzione non utilizzabile e terrazzo; La consistenza globale dell'appartamento risulta di mq. 220,48 di superficie commerciale. Nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro-
L'unità censita come autorimessa, attualmente si trova completamente occupata da mobilio. Inoltre l'accesso carraio sarebbe impedito dalla presenza della tettoia in legno posta in cortile. La consistenza globale dell'autorimessa risulta di mq. 18 di superficie commerciale. Nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.
L'unità censita come magazzino, nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. L'accesso al locale, avviene dal cortile comune. All'interno vi è la presenza di scaffalature, attrezzature ed elettrodomestici non più funzionati. La consistenza globale del magazzino risulta di mq. 27 di superficie commerciale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria di € 400.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 19.09.2008 ai nn. 8329 R.G. e 1365 R.P. a favore di ***omissis***, a garanzia di mutuo di € 200.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 03.07.2024 ai nn. 5929 R.G. e 4728 R.P., in favore di ***omissis***, in virtù del quale è stata promossa la presente procedura esecutiva immobiliare.

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.
Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):
1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore

speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma 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.

II. Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.
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. L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore. È 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.

III. Modalità di presentazione.
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 presente sul portale www.garavirtuale.it. 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, ovverosia 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'art. 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'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 eseguite 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:

0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC carlo.imarisio@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, DM n. 32 del 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.

IV. Termine per la presentazione.

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 fissato nell'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.

V. Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:
- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VI.Contenuto dell'offerta

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:
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. 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 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;
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.

VII. 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 dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze;
inoltre
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 un amministrato 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) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
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.

VIII. 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 all'offerente potranno essere effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli. Nell'offerta dev'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.

IX. Inefficacia dell'offerta.
L'offerta di acquisto non è efficace se:
1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

X. Cauzione.
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 a "Tribunale di Vercelli E.I. 93/2024 C/O Avv. Carlo Imarisio" all'IBAN seguente: IT97 L060 8544 8400 0000 1001 947.** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 93/2024 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta

sarà considerata inammissibile.

XI. Pagamento del bollo.
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".

XII. Restituzione della cauzione.
In caso di mancata aggiudicazione all'esito 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e 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 del Gestore incaricato, 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:
- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- 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.

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 invece il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.
In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, pertanto, 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.
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. 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.
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.
L'offerta in aumento minima accettabile per ogni rialzo in gara sarà di:

- € 500,00 per il LOTTO 1.
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
LA GARA AVRA' LA DURATA DI 6 (SEI) GIORNI, DAL 11.11.2026 AL 17.11.2026 E TERMINERA' ALLE ORE 12:00 DEL 17.11.2026.
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 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 www.garavirtuale.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.garavirtuale.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.
L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato 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 il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è 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.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.
Entro tre giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria: a) del verbale di aggiudicazione; b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del Gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.
Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.
Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se soggetto diverso.
Salvo 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. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleghi alla bozza del decreto di trasferimento. Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., 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, il delegato dovrà sospendere 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 a questo giudice.
Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, 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 (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).

Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati 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 medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come posseduti dal proprietario e dai suoi autori, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità 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: 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 – 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.

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato 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.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

ELEZIONE DI DOMICILIO

In ossequio alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, si richiama l'attenzione sulla circostanza che l'aggiudicatario

provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

CUSTODIA

Il sottoscritto Avv. Carlo Imarisio, con Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, tel. 349-4648689, è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati ed al medesimo gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti telefonici l'Avv. Carlo Imarisio per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo Studio dell'Avv. Carlo Imarisio sito in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, tel. 349-4648689, e-mail: avv.carloimarisio@gmail.com

Trino (VC), 21.07.2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Imarisio

CARLO IMARISIO
22.07.2026
09:08:43
GMT+01:00