AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 91/2025

presso il Tribunale di Vercelli

L'Avvocato **Raffaella Aimone** dello Studio Legale Cedars Associati, Professionista Delegato, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14 aprile 2026;

Visti gli articoli 591 bis, 570 e 576 cod. proc. civ.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in **Lotto unico per la piena proprietà (1/1)**;

2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

	Prezzo base	**Aumento minimo**
Lotto unico	**Euro 55.479,00**	Euro 1.300,00

3) l'esame delle offerte telematiche e l'inizio della gara relativa all'esecuzione in oggetto avranno luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1, il giorno **29 gennaio 2027** alle **ore 9.30**

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base (ossia pari ad almeno il 75% del prezzo base).**

NON È CONSENTITO L'INSERIMENTO DI IMPORTI CON DECIMALI.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia la Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A;

b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista

delegato sopra indicato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

- ognuno, tranne il debitore, personalmente;

- l'offerente a mezzo di 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 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.astegiudiziarie.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'offerente dovrà coincidere con il presentatore, e nel caso di plurimi offerenti con uno degli stessi, nel rispetto della vigente normativa (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

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 e 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. (Si precisa che 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, D.M. n.32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero: 0161 597416, ponendola all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale la procedura è iscritta, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: raffaella.aimone@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 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 dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 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.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare **A PENA DI INAMMISSIBILITA'**:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le complete generalità 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 D.M. n.32 del 26.2.2015) o della partita IVA.

Nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.), in caso di offerta presentata 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 e i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore a più di un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita**, secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;
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.

   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'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 suo carico sono posti anche gli oneri fiscali);

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

All'offerta dovranno essere allegati **SEMPRE A PENA DI INAMMISSIBILITA'**:

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 a 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 (salva 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 dovranno essere inoltre allegati:

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia**;

- 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
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà prevista dall'art. 560 decimo comma 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 di cui agli art. 605 e ss c.p.c. a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.**

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 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 alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva RGE 91/2025, lotto unico, versamento cauzione",** dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**

IT61 U060 8510 0000 0000 1004 772

con conto corrente **intestato al Tribunale di Vercelli** e 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 D.P.R. 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 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.

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 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 www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 e 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.

La gara avrà, quindi, inizio subito dopo l'apertura delle offerte e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista delegato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di **pluralità di offerte**: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo

prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi 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.

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 e 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 sei giorni con data d'inizio il **29 GENNAIO 2027 alle ore 9.30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato il **4 FEBBRAIO 2027 alle ore 12.00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, IN SESSIONI 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 nell'ultimo periodo del prolungamento di quindici minuti.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- 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;
- il professionista delegato provvederà a 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 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, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione o **nel termine minore indicato nell'offerta**, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto della procedura, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale "Proc. Esecutiva RGE**

91/2025, lotto unico, versamento saldo prezzo" il tutto secondo le indicazioni del professionista delegato.

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.

Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il Giudice dell'esecuzione pronuncia anche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).

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 entro il termine del saldo prezzo ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 c.p.c., così come integrato dal D.Lgs. 164/2024 – c.d. "*Correttivo Cartabia*".

La medesima dichiarazione, pervenuta entro il termine di cui al predetto articolo dovrà essere allegata e prodotta unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

IL MANCATO RILASCIO DELLA PREDETTA DICHIARAZIONE ENTRO IL TERMINE DEL SALDO PREZZO COMPORTERÀ LA DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE CON TUTTE LE CONSEGUENZE DI LEGGE EX ART. 587 C.P.C.

****

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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

All'incanto potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Notizie sull'immobile relative all'articolo 40, comma 5 e 6, Legge n.47/85, nonché ai sensi dell'articolo 46, comma 5, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.:

L'Esperto evidenzia nella propria perizia quanto segue:

❖ **LOTTO UNICO**

❖ **BENE N° 1** – RESIDENCE UBICATO A VALDUGGIA (VC) - VIA CREMOSINA N. 22/A (catastalmente Via Roma), PIANO S1-T-1-2

L'immobile oggetto di perizia occupa i primi tre piani del Condominio Alfa, oltre alla cantina al piano seminterrato, ed è stato originariamente realizzato come pensionato.

Composto da ingresso, atrio e sala comune, cucina, sala da pranzo, lavanderia, bar, cantina, servizi igienici, camere al primo e secondo piano (in parte con bagno interno), cantina al piano seminterrato e appartamento del custode al piano terreno, come meglio indicato in perizia e relative planimetrie.

- **Identificazione catastale**:

  Immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Valduggia (VC) al:

  - Foglio 18 part. 572 sub. 1, cat. D/2, R.E. 6.691,22, piani S1-T-1-2.

  Confini: L'immobile confina a Sud con il fondo mappale 499, a Ovest con il fondo mappale 235, a Nord con la via pubblica Via Cremosina, a Est con i fondi mappali 238 e 460.

Quanto alle difformità rispetto ai titoli abilitativi dall'Esperto è stato rilevato:

- **Corrispondenza Catastale**

  L'Arch. Villani riporta in perizia che Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

  Si rimanda in ogni caso alla perizia di stima redatta dall'Arch. Luca Villani.

- **Regolarità edilizia**

  L'Esperto riporta nella propria perizia quanto segue:

  "*L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.*

  La documentazione reperita [dall'Esperto] *presso l'archivio comunale di Valduggia descrive il progetto originario come la realizzazione di una doppia torre residenziale per un totale di 42 alloggi. In nessuno degli elaborati grafici di progetto né negli atti autorizzativi compare alcun riferimento al "Pensionato a servizio della* [...omissis...]", *citazione rinvenuta esclusivamente nel Certificato per esonero tasse sui fabbricati di nuova costruzione.*

L'immobile come realizzato risulta totalmente difforme dal progetto depositato agli atti, senza che sia stata reperita documentazione relativa ad alcuna variante in corso d'opera.

Non sussiste quindi la regolarità Edilizia-Urbanistica dell'immobile.

Di seguito si elencano i documenti più significativi, le cui copie sono riportate all'Allegato n. 7:

24 settembre 1966 — Nulla Osta alla esecuzione di fabbricato condominiale costituito da 7 piani fuori terra e 2 interrati, per un complesso di 42 appartamenti distribuiti su due torri, di cui ne è stata realizzata una sola. Il documento non contiene alcun riferimento al "Pensionato […omissis…]".

Planimetrie depositate — Le planimetrie agli atti risultano non conformi a quanto eseguito ai piani terra, primo e secondo. I piani superiori potrebbero corrispondere agli alloggi rappresentati, ma esulano dall'oggetto della presente perizia.

3 novembre 1967 — Nulla Osta dei Vigili del Fuoco, rilasciato con carattere condizionato al rispetto di una serie di prescrizioni.

24 ottobre 1968 — Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco.

10 dicembre 1968 — A seguito del sopralluogo di accertamento del 28 novembre 1968, il Comando dei Vigili del Fuoco constata che le prescrizioni impartite non erano state osservate, esprimendo pertanto "parere contrario al rilascio del permesso di abitabilità ed utilizzazione del fabbricato".

22 aprile 1969 — Certificato per esonero tasse sui fabbricati di nuova costruzione: unico documento in cui compare la dicitura "Pensionato a servizio della […omissis…]" *per i primi tre piani, con destinazione ad appartamenti per i restanti cinque piani.*

Non è stata reperita in archivio alcuna documentazione attestante l'avvenuta esecuzione dei lavori prescritti dai Vigili del Fuoco, né alcun provvedimento di sospensione dell'abitabilità concessa in data 24 ottobre 1968, circostanza che costituisce un elemento di significativa

rilevanza ai fini della presente valutazione".

Alla luce di quanto sopra esposto dall'Esperto, resterà a carico dell'eventuale futuro aggiudicatario, unitamente al Condominio, procedere con gli interventi che si rendano ancora necessari in merito al provvedimento sospensivo emesso dal Vigili del Fuoco, pur se risalente al 1968.

** * **

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.

- **Stato conservativo dell'immobile**

Come da perizia, l'Esperto precisa che l'immobile, attualmente adibito a struttura di accoglienza per persone in condizione di disagio sociale e prive di fissa dimora, risente marcatamente della vetustà della costruzione, risalente alla fine degli anni Sessanta.

Dal sopralluogo eseguito, l'Esperto non ha riscontrato interventi di trasformazione né di manutenzione straordinaria successivi all'epoca di edificazione: gli impianti tecnologici, i servizi igienici, i serramenti interni ed esterni e le finiture interne sono pertanto quelli originari, da ritenersi obsoleti e non conformi alla normativa tecnica vigente.

A parere dell'Esperto, qualsiasi ipotesi di riutilizzo dell'immobile, sia come struttura ricettiva che come conversione in unità residenziali, renderebbe necessario un intervento di ristrutturazione integrale, con oneri significativi tanto per le opere edili quanto per il completo rifacimento degli impianti. Per tale circostanza, l'Arch. Villani ha precisato in perizia che ciò ha inciso in misura rilevante sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia dell'Arch. Luca Villani, che qui si intende integralmente richiamata, nonché dalla documentazione fotografica e planimetrica allegata.

** * **

Quanto allo stato di occupazione, l'immobile risulta occupato con titoli non opponibili alla procedura ed è attualmente in fase di liberazione.

L'aggiudicatario potrà, a ogni modo e se del caso, avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art. 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Per tutto quanto sopra, nonché per completezza, si rimanda, in ogni caso, alla perizia redatta dall'Esperto nominato, Arch. Luca Villani, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere attentamente visione per partecipare alla presente vendita.

Gli immobili, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it), vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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. L'immobile viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

*****

Gli immobili risultano occupati dal debitore e dai beni mobili di proprietà.

Pertanto, l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 decimo comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli 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 in capo all'aggiudicatario.**

*****

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **VALDUGGIA (VC)**

Via Cremosina n. 22/A (catastalmente Via Roma), PIANO S1-T-1-2

L'immobile oggetto di perizia occupa i primi tre piani del Condominio Alfa, oltre alla cantina al piano seminterrato, ed è stato originariamente realizzato come pensionato.

Composto da ingresso, atrio e sala comune, cucina, sala da pranzo, lavanderia, bar, cantina, servizi igienici, camere al primo e secondo piano (in parte con bagno interno), cantina piano seminterrato e appartamento del custode al piano terreno, come meglio indicato in perizia e

relative planimetrie.

- **Identificazione catastale**:

  Immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Valduggia (VC) al:

  - Foglio 18 part. 572 sub. 1, cat. D/2, R.E. 6.691,22, piani S1-T-1-2.

  Confini: L'immobile confina a Sud con il fondo mappale 499, a Ovest con il fondo mappale 235, a Nord con la via pubblica Via Cremosina, a Est con i fondi mappali 238 e 460.

Il tutto come meglio indicato nella perizia di stima alla quale sempre si rimanda.

* * * * *

Vincoli e oneri condominiali

I beni risultano inseriti in contesto condominiale e sono, pertanto, soggetti ai relativi vincoli e oneri.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

Come da comunicazione fatta pervenire alla Scrivente Delegata alla vendita dall'Amministratore di condominio, **i conteggi relativi all'annualità in corso e alla precedente sono stati indicati come segue:**

- **€ 28.801,86 spese gestione ordinaria 2025-2026 già approvate in Assemblea**
- **€ 30.329,16 spese preventivo gestione 2026-2027**

totale Euro 59.131,02, salvo conguaglio a fine gestione corrente.

Si precisa che, in ogni caso, potendo spese straordinarie e ordinarie ulteriori essere ancora deliberate nel corso della procedura, il conteggio effettivo di quanto a carico dell'eventuale aggiudicatario potrà essere reso solo al momento dell'aggiudicazione direttamente dall'Amministratore di condominio.

* * * * *

Il tutto come meglio individuato nella perizia redatta dall'Arch. Luca Villani inserita nel fascicolo della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere visione.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice, Avv. Raffaella Aimone (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: cedars@cedarsassociati.it), sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.reteaste.tv, www.casa.it, www.bakeca.it, www.idealista.it e www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.

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.

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Cedars Associati in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1, telefono: 0161.250923, fax 0161.58188, e-mail: cedars@cedarsassociati.it.

Si segnala, infine, che al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

Il presente avviso è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli 13 comma 2, 14, 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.

Vercelli, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Aimone

Firmato digitalmente da
RAFFAELLA AIMONE
CN = RAFFAELLA AIMONE
SerialNumber = TINIT-MNARFL84C43B041O
C = IT