BCMZ
TAX LEGAL FINANCE ADVISORY SINCE 1932

ITALIAN INDUSTRY & COMMERCE OFFICE IN THE UAE
CAMERE DI COMMERCIO ITALIANE ALL'ESTERO

AVV. DOMENICO MONTELEONE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Torino - Corso Re Umberto n. 57 (10128) tel. 011.0133077
Biella - Via Losana n. 13 (13900) tel. 015.8493675
Vercelli - Via Gioberti n. 62 (13100) tel. 0161.1896180
Milano - Piazza San Marco n. 1 (20121) Tel. 02 84922628

E- mail: legale@bcmz.it - vendite@bcmz.it - concorsuale@bcmz.it
Pec: studiolegale@pec.avvocatomonteleone.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 35/2025

Il Professionista Avv. Domenico Monteleone delegato dal G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini con ordinanza di delega in data 11 novembre 2025, ex art. 591 bis c.p.c.;
visto l'art. 490 c.p.c. nella nuova formulazione e visto l'art.161 quater disp. att. c.p.c., nonché visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 13 ottobre 2026 alle ore 10.00** in Vercelli, alla Via Gioberti n.c. 62 presso il proprio studio si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la **piattaforma della società "Gruppo Edicom spa" attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32:

LOTTO UNICO
nel Comune di CELLA MONTE (AL)

Per la piena ed intera proprietà:
In via Merlo n.c. 5:
fabbricato ad uso residenziale a due piani fuori terra, entrostante a terreno censito al foglio 1 particella 385 ente urbano di are 3, 74 (tre e settantaquattro) composto da:
- al piano terreno: soggiorno open space, cucina e w.c. ancora da realizzare;
- al piano primo: tre camere, disimpegno, ripostiglio e w.c.;
- al piano interrato: al di sotto del piano cucina è posizionata una stretta botola che affaccia sulla cantina, per ora raggiungibile solo attraverso una scala portatile.

E' presente corpo di fabbrica separato, ubicato nell'area cortilizia interna ad uso esclusivo, a sud del fabbricato principale, costituito da un doppio ripostiglio a due piani fuori terra al cui primo piano si accede da scala esterna.
--In un sol corpo confinante con a nord con particelle 707, 610 e 384, ad est con particelle 609 e 611, a sud con particella 388 e ad ovest con particelle 388, 390 e 694.
Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cella Monte come segue:
- Foglio 1 particella 385 sub 3, Via Merlo n.c. 5, piano T-1, categoria A/4, classe 2, vani 7,5, Superficie Catastale Totale 190 mq. Totale escluse aree scoperte 172 mq. R.C. Euro 275,01;

Dalle visure catastali storiche si evince che il mappale 385 sub. 3 del foglio 1 deriva dalla soppressione del foglio 1 particella 385 sub. 1 graffata alla particella n. 504 e particella n. 385 sub. 2 per fusione del 09.06.2009 pratica n. AL0155593 in atti dal 09.06.2009 fusione (n. 8058.1/2009).

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Ai fini dell'art. 173 quater - Disp. Att. c.p.c., ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dall'esperto Ing. Silvio Coppo in data 20 settembre 2025, visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risulta che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967.

Successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Cella Monte i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione per intervento di sistemazione di una camera al piano primo con formazione di balcone e relativa finestra e sovralzo della copertura di 70 cm., protocollo n. 440 del 12.03.1982, N. Registro Concessioni/Autorizzazioni 23/17 vistata in data 19.05.1982;
- Dichiarazione di inizio attività (DIA) per asportazione intonaco di facciata per finitura in tufo a vista, protocollo n. 661 del 21.03.1996, quest'ultima trascritta nei registri del comune ma non rintracciabile negli archivi cartacei.

L'area su cui sono insediati i fabbricati è ora definita come Area di tipo A, Aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale (centro abitato di Cella Monte) suddistinte in A1, A2, A3, A4 e A5 (Area A3 come da tav. 3 della variante parziale n. 15: sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande).

Gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali del riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti ed al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità, senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo, demolizione e nuova costruzione. E' sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche attualmente chiuse (stalle, magazzini, rustici, depositi) che presentino caratteristiche di facciata assimilabili alle tipologie esistenti di tipo residenziale. La trasformazione dovrà essere eseguita con tipologia e uso di materiali che ripropongano e non contrastino con le facciate attigue di tipo residenziale.

Il recupero di altre parti rustiche (fienili) ad uso residenziale è sempre consentito.

Oltre a tutti gli interventi di cui ai punti precedenti sono ammessi interventi di completamento e ampliamento secondo le specifiche indicazioni piano-volumetriche della tavola 4 alla scala 1:1.000 (inviluppi obbligatori).

La tipologia dei fabbricati dovrà integrarsi con il tessuto urbanistico esistente, con specifico riferimento alle tipologie tradizionali. Tipologie e materiali dovranno essere conformi a quanto previsto dagli artt. 12, 13 e 12 bis delle presenti N.d.A.

L'altezza per i fabbricati a due piani fuori terra non dovrà essere superiore a mt. 6,50, per il basso fabbricato non dovrà superare mt. 2,50 misurati al filo di gronda, secondo quanto specificato dal Regolamento Edilizio. I manti di copertura dovranno essere a due falde per i fabbricati a due piani fuori terra ed unica falda per i bassi fabbricati.

L'edificazione dovrà essere rigorosamente effettuata all'interno degli inviluppi obbligatori.

Il piano regolatore attualmente in vigore è la Variante parziale n. 15 al PRGC, adottata dal CC con deliberazione n. 12 del 07.03.2023 e n. 34 del 30.11.2022 ai sensi dell'art. 17, c. VII, L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.

Ad oggi esiste anche Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 16 del 29.05.2012 pubblicato per estratto sul B.U.R. n. 24 del 14.06.2012.
Le costruzioni presentano difformità minori o abusi edilizi non incidenti sulla struttura principale, che tuttavia rendono l'unità non regolare né dal punto di vista urbanistico né edilizio.
In particolare si segnala:
-abbattimento di alcuni muri divisori sia al primo piano che al piano terra;
-costruzione di nuove murature al piano primo per realizzare il w.c., il disimpegno e separare una camera;
-eliminazione di una scala che collegava il piano primo al piano terra e della scala che collegava la cantina al piano terra;
-ampliamento del vano soggiorno, collegato al vano cucina con abbattimento di muratura divisoria in modo da ottenere un locale open-space.
Si sottolinea che il locale w.c. situato al piano terra risulta ancora da realizzare totalmente ed è stato solo perimetrato e dotato di apertura e porta sul lato soggiorno.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.
L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.
Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Ing. Silvio Coppo in data 20 settembre 2025 consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.tribunale.vercelli.it.

STATO OCCUPAZIONALE

Il fabbricato risulta occupato.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) **Il prezzo base è stabilito in: Euro 58.200,00 (cinquantottomiladuecento/00);**

2) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: Euro 43.650,00 (quarantatremilaseicentocinquanta/00);**

3) **Le offerte in aumento**, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: **Euro 1.300,00 (milletrecento/00);**

4) **Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta aver un valore di mercato di Euro 103.340,00 (centotremilatrecentoquaranta/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 importi con decimali.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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 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 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, 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.
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 a 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 da professionista delegato.
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 saranno posti anche gli oneri fiscali).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il giudice dell'esecuzione dispone che il gestore della vendita telematica sia la Società "Edicom Finance Srl denominata ora Gruppo Edicom S.P.A. attraverso il portale del

gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it e il referente della procedura incaricato dell'operazione di vendita sia il sottoscritto professionista delegato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte 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 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".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandole 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.
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 l'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 **studiolegale@pec.avvocatomonteleone.it.**
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.
L'offerta d'acquisto è irrevocabile è dovrà riportare tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero

o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia una codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 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 del codice civile); 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 caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita 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 cpc.
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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.**
L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate in ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a giorni 90 dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.
L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.
L'offerta dovrà altresì contenere:
-l'importo versato a titolo di cauzione;
-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
-l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:
-copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

-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);
-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;
-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
-se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
-l'esplicita dispensa degli origani della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

L'offerente, 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 "**Esecuzione immobiliare RGE 35/2025 Tribunale di Vercelli", alle seguenti coordinate IT36B0608522371000001002418** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 35/2025 R.G.E., lotto Unico, 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad **euro 16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n.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 dei bolli digitali".
In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Ai fini di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 572 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che l'offerta telematica possa essere

presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015).

Non sarà possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il Portale del gestore incaricato.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.garavirtuale.it 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 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 distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.
Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc; **in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**
In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica 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 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 cpc in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione 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 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'importo con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni dal giorno 13 ottobre 2026, sino alle ore 12.00 del giorno 19 ottobre 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.

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 (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza del **termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista); ai fini dell'artt. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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.

Come previsto dall'art.585, comma 3, C.P.C. l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.
In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 35/2025 R.G.E.**", in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. 1/9/1993 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il Professionista delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

CUSTODIA E VISITE ALL'IMMOBILE

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Domenico Monteleone, che la eserciterà avvalendosi di propri ausiliari. Gli interessati hanno pertanto facoltà di contattare il Custode per ogni informazione inviando una e-mail all'indirizzo vendite@bcmz.it
Le richieste di visita dovranno avvenire mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che come da disposizioni del Tribunale di Vercelli – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 27 gennaio 2022 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. cosi' come modificato dal Decreto-Legge 30.12.2019 n. 162, coordinato con la Legge di conversione del 28.02.2020 n. 8, l'aggiudicatario, dovrà 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 seguenti, 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.

PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, sarà effettuata:

a. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

b. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale e dell'estratto, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.tribunale.vercelli.it;

c. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it. Bakeca.it e Subito.it;

d. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram).

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

-la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

-l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

-la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

GARANZIE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposo dell'art. 2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni ai Professionisti delegati allegate all'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo o 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

VARIE

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato.

Vercelli, 25 giugno 2026

Il professionista delegato
Avv. Domenico Monteleone