

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

esecuzione immobiliare **n. 23/2025 R.G.E.**

promossa da Do Value spa

rappresentata dall'Avvocato Luigi Giulini Richard

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'Avvocato MAURIZIO RANDAZZO dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, delegato, con studio in Vercelli in Viale Garibaldi n.5.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 11 novembre 2025;

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 unico lotto;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

prezzo base

Lotto 1 E. 70.033,55

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 1.300,00

3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'Avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli in Viale Garibaldi n.5, il giorno **6 maggio 2026** alle ore **10,30**.

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base**.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia **la Società Edicom Finance Srl;**

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

c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 (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 recapito dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161 597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

maurizio.randazzo@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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e 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 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 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 **per persona da nominare**, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., potrà essere presentata solo da un **avvocato**, **munito di procura notarile o procura generale autenticata**

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore ad un 1/4 del prezzo stabilito nel presente** avviso di vendita secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e di-

ritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a **90 giorni** 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 essergli 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) 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;

- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- 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 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;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro del-

le 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'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.

- **la dichiarazione**, anche contenuta in una nota allegata, ovvero rilasciata in seguito all'aggiudicazione, di essere a conoscenza:

- di **poter chiedere** che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui all'articolo 605 c.p.c. e seguenti, a spese della procedura;

- che in caso di **istanza successiva al decreto** di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica

tica, 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 n. 23/25 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**:

IT59 S060 8510 0090 0000 1003 535

ed 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.

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".

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a ti-

tolo 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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 **www.garavirtuale.it**;

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere

disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- 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 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 tenendo conto dell'entità della cauzione prestata, dei tempi di pagamento e di infine del momento del deposito della busta dell'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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

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 abilitano 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 (sei) giorni con data d'inizio il **6 MAGGIO 2026** alle ore **10,30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12:00** del **12 MAGGIO 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 partecipa-

zione 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.

Si precisa che 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 tenendo conto dell'entità della cauzione prestata, dei tempi di pagamento ed infine del momento del deposito della busta dell'offerta.

SE FONDIARIO

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, 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 n. 23/25 R.G.E., lotto**

unico, versamento saldo 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;

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 cpc).

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.

5) all'incanto dovrà partecipare un rappresentante del credi-

tore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

6) 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'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. È stato sottoposto alle opere di cui alla Licenza di costruzione n. 16378 del 5 novembre 1960 rilasciata dal Comune di Borgosesia. L'immobile è abitabile come da certificato di abitabilità n. 824 del 24 febbraio 1964.

Presenta delle difformità per le quali l'aggiudicatario potrà 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 1958 n.47 e s.m.i.

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.garavirtuale.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 modifi-

cazioni 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, ivi compresa la quota di comproprietà indivisa

sulle parti comuni dello stabile di cui l'unità oggetto del

presente fa parte e precisamente 18/1000 per l'alloggio e la cantina così come previsto dal regolamento condominiale, 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.

L'immobile risulta occupato da persone e/o cose e precisamente dai debitori e dai loro familiari, pertanto, l'ordine di liberazione dell'immobile potrà essere emesso solo contestualmente

all'emissione del decreto di trasferimento con esecuzione dell'ordine di liberazione demandata al custode.

DICHIARAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex articolo 560, sesto 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 all'articolo 605 c.p.c. 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.

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **Borgosesia**

nello stabile a regime condominiale, denominato Condominio Alpi, sito in via Vittorio Veneto n. 78, insistente su area di mq. 1306, distinta al C.T. del Comune di Vercelli al fl. 64 n. 310, quale ente urbano, confinante con mappali n.ri 357, 300, via Vittorio Veneto, proprietà terzi e precisamente:

- alloggio al piano primo dello stabile, distinto come sub. n. 23 composto da 5,5 vani catastali confinante con proprietà terzi e/o loro aventi causa, vano scala comune, area su cortile comune, proprietà terzi e/o suoi aventi causa;
- accessoria cantina al piano seminterrato dello stabile, con-

finante con proprietà terzi e/o loro aventi causa, proprietà terzi e/o loro aventi causa, proprietà terzi e/o suoi aventi causa, corridoio comune delle cantine.

Il tutto distinto al C.F. del Comune di Borgosesia al fl. 64 ex 601, n. 310 ex 90, sub. n. 23, via Vittorio Veneto n. 78 P1-S1, cat. A/2, cl.1, vani 5,5, R.C.E. 525,49.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal geometra Miino Alessio Carnevale, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindi giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal giudice, Avv. MAURIZIO RANDAZZO (tel. 0161 219499 - fax 0161 1828140 - e-mail randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it) sul sito internet

www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.it, www.Casa.it,

www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it,

www.asteanunci.it, www.tribunale.vercelli.it e

www.studiolegalevercelli.com potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione e

l'ulteriore documentazione inerente la vendita.

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

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 all'Avvocato MAURIZIO RANDAZZO dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, telefono: 0161/219499; fax: 0161/1828140;

e-mail: randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it

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.



TRIBUNALE ORDINARIO di VERCELLI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI
ORDINANZA

con autorizzazione alla vendita
e delega ex art. 591 *bis* c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione Annalisa Fanini,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza che precede,

dato atto che il creditore procedente ha chiesto disporsi la vendita del compendio pignorato e, ricorrendone i presupposti, chiede applicarsi l'art. 41 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario o T.U.B.);

esaminata la documentazione in atti;

rilevato che il provvedimento di convocazione delle parti per l'udienza ex art. 569 c.p.c. è stato regolarmente notificato;

rilevato che non risultano depositate note critiche alla relazione dell'esperto;

provvede come segue:

- visto l'art. 503, co. 2, c.p.c., ritenuto che non sussistano, allo stato, elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
- dispone che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- delega il compimento delle operazioni di vendita, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., ad un professionista;
- dispone, a norma dell'art. 569, co. 4, c.p.c. che le operazioni siano effettuate con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, dunque, nel rispetto delle regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita mediante gara telematica stabilite con decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e ss. mm.;
- ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in

modalità cd. asincrona;

- ritenuto che nel caso di specie il creditore procedente abbia correttamente richiesto l'applicazione dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.);

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.,

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'avv. MAURIZIO RANDAZZO

ASSEGNA

termine finale di 36 MESI per completare le operazioni delegate, decorrenti dall'emissione della presente ordinanza, salvo proroga, DA RICHIEDERE PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE DA PARTE DEL DELEGATO con istanza formulata al G.E.;

DISPONE

ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 1, c.p.c., lo svolgimento, secondo le direttive impartite a norma dell'art. 591 *bis*, comma 2 e ss., c.p.c., entro il termine di 1 ANNO dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita NON INFERIORE A TRE;

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 12, c.p.c., sentito il professionista delegato, il giudice dell'esecuzione, qualora non siano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita, provvederà alla sostituzione del delegato, salvo che il professionista dimostri che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato, ossia il prezzo stabilito, come da relazione di stima dell'esperto per il lotto individuato, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta delle indagini compiute, ritenute corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici; **l'offerta minima** in misura pari al 75% del prezzo stabilito.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della

certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, proceda ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; allo stesso modo procederà il delegato ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti *ex art. 498 c.p.c.* a cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di convocazione per l'udienza prevista dall'*art. 569 c.p.c.*; al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex art. 569 c.p.c.* agli eventuali comproprietari o al terzo proprietario del bene pignorato e al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex art. 569 c.p.c.*, ultimo comma, *c.p.c.* ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore, segnalando al giudice l'eventuale omissione;

2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'*art. 18* della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
3. al versamento della somma disposta a titolo di fondo spese in favore del delegato su un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso uno dei seguenti istituti di credito Biverbanca spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa, Banca Popolare di Puglia e Basilicata spa; il professionista delegato è espressamente autorizzato a fare ricorso, se ritenuto utile, al c.d. *home banking* o servizio equivalente;
4. a depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, secondo il modello predisposto dal Tribunale, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
5. a formare l'avviso di vendita secondo il modello predisposto dal Tribunale, il disposto dall'*art. 570 c.p.c.* e le istruzioni qui di seguito impartite;
6. a notificare l'avviso di vendita alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti anche ai fini di cui all'*art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32* per cui ricevute le offerte, il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti se presenti all'udienza indicata;
7. ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà *ex art. 560, comma 10, c.p.c.* di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti *c.p.c.*, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza

successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

8. a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, **l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta di pubblicità;**
9. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente il giorno dell'esperimento di vendita telematica che si svolgerà secondo le indicazioni fornite in questa ordinanza e che si terrà o presso lo studio del professionista delegato o presso apposita aula dedicata all'interno del Tribunale;
10. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo giudice con questa ordinanza di vendita, autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi ed inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
11. all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti il giorno dell'esperimento di vendita;
12. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
13. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
14. all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex art.* 571 c.p.c. secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;
15. a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dal compimento delle operazioni;
16. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare 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, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;
17. a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei

beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);

18. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.*;
19. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente intestato alla procedura;
20. a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
21. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
22. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.* (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
23. in caso di richiesta *ex art. 41 del D.LGS. n. 385/1993 (T.U.B.)* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
24. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
25. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto (con indicazione dell'avviso rivolto al conservatore come indicato nel punto successivo).

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento **e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.**

ALLA BOZZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO

DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

A. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 della Legge n. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

B. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. N. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

C. la dichiarazione scritta dell'aggiudicatario, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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);

D. la quietanza di versamento del prezzo (rilasciata dallo stesso delegato o dalla banca in caso di creditore fondiario);

E. la notifica dell'avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore effettuata nei termini indicati nella presente ordinanza;

F. copia della avvenuta pubblicità così come indicata nella presente ordinanza;

G. le visure aggiornate relative al compendio pignorato;

H. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c. e salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; in quest'ultimo caso sarà trasmessa nota con allegata la dichiarazione di esonero dell'aggiudicatario dall'emissione di ordine di liberazione; nel caso, invece, si sia già provveduto ad eseguire ordine di liberazione, si trasmetterà una nota con l'indicazione che non occorre procedere alla liberazione perché l'immobile risulta già libero.

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

altresì che il professionista delegato provveda:

26. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "...il conservatore dei registri immobiliari non

può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis*, comma 2, n. 5 c.p.c.;

27. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
28. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, se soggetto diverso, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
29. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
30. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, a seguito di istanza motivata, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
31. a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incumbenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.;
32. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
33. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto di delega;
34. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo praticato;

35. a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incombeni *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.;
36. a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
37. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto di delega;
38. a rimettere gli atti al G.E. dopo ogni terzo tentativo di vendita andato deserto, unitamente ad una nota esplicativa in ordine alla volontà del creditore procedente e dei creditori intervenuti di proseguire nell'azione (al fine di consentire al giudice una verifica periodica della procedura). In ogni caso, qualora il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a euro 10.000,00 il delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E., unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) *sia* dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso, una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombenza, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
39. a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
40. a richiedere all'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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);

41. a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e per l'aggiudicatario (si ricorda che, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015: “Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente”); analogo onere spetta al custode con riguardo alle proprie competenze, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese sostenute (a verificare, prima di formare il progetto di distribuzione, che il custode e l'esperto abbiano depositato istanza di liquidazione del compenso – e siano stati liquidati dal G.E. – depositando in caso di esito negativo breve nota con cui si rappresenta la situazione al giudice);
42. a formare un progetto di distribuzione, da sottoporre a visto del G.E., anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014 e ss. mm. per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 55/2014;
43. a evidenziare se vi sono creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, specificando distintamente le spese esposte da questi ultimi e specificando altresì se si sono alternati più difensori per la medesima parte distinguendo per ciascuno di essi le rispettive competenze professionali; nel caso di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, il delegato rimetterà il progetto al G.E. facendo presente la necessità di provvedere alla liquidazione delle competenze del difensore di parte ammessa al

patrocinio a spese dello Stato, indi, il G.E. procederà a liquidare le competenze e rimetterà, nel caso non vi sia nulla da osservare, il progetto di distribuzione, già vistato, al delegato, che potrà fissare audizione delle parti per l'approvazione del progetto innanzi a sé;

44. a inviare il progetto di distribuzione, anche tramite posta elettronica, ai creditori e al debitore almeno 15 giorni prima dell'audizione delle parti (di cui al punto successivo), in modo tale che le parti possano comunicare eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti;
45. a fissare l'audizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla formazione del progetto di distribuzione una volta che lo stesso sia stato vistato dal giudice dell'esecuzione. La relativa audizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione potrà svolgersi anche in modalità c.d. di trattazione scritta, cioè senza la necessaria partecipazione fisica delle parti. Il delegato con decreto potrà invitare le parti a non comparire all'audizione in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato *ex art. 597 c.p.c.*;
46. a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;
47. a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito dell'audizione delle parti non sorgono contestazioni;
48. una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando il professionista delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione e a prelevare quanto riconosciuto al custode in virtù del decreto di liquidazione e a chiudere il relativo conto;
49. nel caso in cui sorgano controversie *ex art. 512 c.p.c.*, a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale fisserà udienza a cui il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;
50. a depositare, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, secondo il modello predisposto dal Tribunale, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico contenente rapporto sulle attività di distribuzione compiute, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti e dell'estinzione del conto corrente/dei conti correnti riferiti alla procedura, unitamente all'ultimo estratto conto;
51. quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 4, c.p.c. (nell'ambito della c.d. vendita diretta), al professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato nonché le operazioni connesse

all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, le operazioni connesse alla comunicazione dello stesso e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili;

52. quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 5, c.p.c., al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato; al professionista sono altresì delegate le ulteriori attività necessarie; si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. limitatamente alla ricezione delle buste contenenti le offerte, allo svolgimento degli esperimenti di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita sarà redatto secondo il seguente modello predisposto dal Tribunale.

Nell'avviso di vendita, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 5, c.p.c. è specificato che tutte le attività previste sono eseguite dal professionista delegato e l'avviso deve contenere le previsioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese dal professionista ovvero presso apposita aula del Tribunale.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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 all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 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 i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, 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 a $\frac{1}{4}$ 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).

E) **la vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

- **il gestore della vendita telematica** sia la Società Edicom Finance s.r.l. – denominata ora GRUPPO EDICOM S.P.A. – attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.garavirtuale.it;
- **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.):

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 del Gestore incaricato. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso.

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 potranno essergli 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 $\frac{1}{4}$ 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 alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. R.G.E., lotto n._____, 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 digital?*".

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 del Gestore incaricato. 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 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 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 deliberazione 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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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 del Gestore incaricato 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 del Gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, 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'allegghi 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.

PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

che il Professionista delegato proceda:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le modalità appresso indicate.

MODALITÀ

1. Pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (anche solo PVP) del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

A tal fine il Professionista delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento e alle ulteriori spese indicate da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. o Gruppo Edicom s.p.a. necessarie all'effettuazione di tale adempimento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it).

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Professionista delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

Durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla società nominata nella presente ordinanza (individuata per la pubblicità obbligatoria *ex art. 490, co. 2, c.p.c.*) e a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo

così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario a ciascuna società per i servizi eseguiti:

- ✓ sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa SanPaolo con codice IBAN IT67M0306913906100000002764;
- ✓ sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom s.p.a. presso Intesa San Paolo con codice IBAN IT61E0306902123100000006536;

avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero e anno di ruolo della procedura e il numero dei lotti (es.: Vercelli – EI num. ---- anno ---- - lotti 1, 2...).

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalle società delegate agli adempimenti in discorso.

A cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.:

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La società provvederà a rendere contestualmente visibile tale pubblicazione sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.
3. pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:

- a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
 - b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;
 - c) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 5. realizzazione del Virtual Tour 360° per tutti i beni in vendita con valore di stima a partire da € 70.000,00, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che per questi ultimi il Professionista delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. Al fine di presentare il bene con modalità

telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it;

6. Inserimento dei lotti in vendita, con valore di stima a partire da € 70.000,00, sulla cd. “Vetrina Immobiliare Permanente” accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it.

Per la richiesta di tale servizio il Professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode, se persona fisica diversa, di prendere immediato contatto con la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando una e-mail all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Il referente della società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Il Professionista potrà valutare l'opportunità di far realizzare da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. una ripresa tramite droni, previa richiesta di preventivo ed autorizzazione del giudice, nelle ipotesi di vendita di complessi immobiliari di rilevante estensione, ovvero nei casi in cui la ripresa video dall'alto possa più efficacemente rappresentare il valore del bene e renderlo più appetibile sul mercato;

7. pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato, pagina locale (omesso il nome del debitore), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, solo ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente.

Il testo dell'inserzione sui giornali – laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità – sarà redatto dal Gestore della vendita telematica nominato, approvato dal professionista incaricato e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

A cura della Società Gruppo Edicom s.p.a.:

8. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La Società provvederà a rendere contestualmente visibile tale pubblicazione sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.

MODALITÀ OPERATIVE PER LA RICHIESTA DEI SERVIZI

Gli adempimenti descritti ai punti n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 che precedono dovranno essere richiesti dal professionista delegato almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., titolare del sito web www.astegiudiziarie.it.

L'adempimento descritto al punto n. 8 dovrà essere richiesto alla società Gruppo Edicom s.p.a., titolare del sito web www.asteannunci.it.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di richiesta firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata:

- ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it oppure tramite invio telematico della documentazione mediante l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure tramite consegna al personale incaricato presente in Tribunale;
- a Gruppo Edicom S.p.A. tramite posta elettronica all'indirizzo info.vercelli@edicomsrl.it oppure tramite invio telematico della documentazione mediante l'area riservata del sito www.asteannunci.it oppure tramite consegna al personale incaricato presente in Tribunale.

Si fa nuovamente presente che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese per i servizi richiesti di pubblicità e in qualità di gestore della vendita telematica (o per le quali il pagamento non sia comunque effettuato in tempo utile per la pubblicazione) non saranno lavorate dalle Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e dal Gruppo Edicom s.p.a.

Il Professionista delegato dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari, insieme alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- specificare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica); si precisa che le fatture saranno tutte pagate dal professionista delegato attingendo le somme dal fondo spese;
- verificare la correttezza della pubblicità sui siti internet e sul quotidiano (per quest'ultimo ove previsto);
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione

della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

DISPONE

che gli adempimenti pubblicitari descritti ai punti precedenti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti.

ASSEGNA

al delegato un fondo spese di euro 3.500,00, con onere a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, da versare al delegato nel termine di trenta giorni dalla presente ordinanza o dalla sua comunicazione a cura della Cancelleria; a tal fine, autorizza i necessari prelievi dal conto corrente intestato alla procedura.

DISPONE

che i soggetti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

AVVISA

che il mancato versamento del fondo spese a favore del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva.

DISPONE

in caso di mancato versamento nel termine stabilito e senza giustificato motivo della somma necessaria per effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, il professionista delegato provvederà a rimettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

AVVISA

che, secondo quanto previsto dall'art. 631 *bis* c.p.c., **se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo** e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, commi 2 e 3, c.p.c.; la previsione non trova applicazione quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c.

DISPONE

che il creditore procedente provveda a notificare copia di questa ordinanza al debitore e al terzo pignorato nel caso si proceda ad espropriazione contro il terzo proprietario a norma degli artt. 602 e ss. c.p.c., nonché, ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. ai creditori indicati dall'art. 498 c.p.c. (creditori non comparsi all'udienza fissata per la decisione in merito alla vendita che abbiano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante da pubblici registri) entro 45 giorni dalla data dell'ordinanza stessa,

provvedendo quanto prima a depositare telematicamente la documentazione attestante l'avvenuta notificazione.

DISPONE

che il professionista delegato, già nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore, in questa sua qualità abbia l'incarico fra l'altro:

- di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (per esempio tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;

AVVISA

gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta; la richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode; il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile alle seguenti indicazioni ed orari:

- le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00;

- il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno ventiquattro ore;

- la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

ASSEGNA

al custode un fondo spese di euro 500,00 con onere a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, da versare al delegato nel termine di 60 giorni dalla presente ordinanza o dalla sua comunicazione a cura della Cancelleria; dispone che il custode provveda al deposito del predetto fondo spese secondo le modalità indicate nelle direttive del Tribunale di Vercelli del 7.9.2015.

INVITA

il professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita ad informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso e ad acquisire, nei successivi 10 giorni, l'accettazione dell'incarico da parte del gestore,

contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, del D.M. n. 32/2015, e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale.

Si comunichi.

Vercelli, 11/11/2025.

Il Giudice dell'esecuzione

Annalisa Fanini

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevale Miino Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.033,55	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 09/06/2025, il sottoscritto Geom. Carnevale Miino Alessio, con studio in Via Bruno Buozzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.carnevale@studiomodum.it, PEC alessio.carnevalemiino@geopec.it, Tel. 3356680769, Fax 0142271058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1

DESCRIZIONE

FG.64 MAPPALE 310 SUB.23 - APPARTAMENTO+CANTINA

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, posti rispettivamente al piano primo e al piano interrato, facente parte di una palazzina a regime condominiale sita in Borgosesia, Via Veneto, 78. Il compendio immobiliare è edificato su otto piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 44 appartamenti, n. 5 negozi, n. 1 locale deposito e da n. 19 autorimesse e si presenta prospiciente a Via Vittorio Veneto con angolo su Via Lis Magni Fasiani.

L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune, l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune. E' possibile accedere al vano scala sopracitato anche dal cortile condominiale interno.

La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Borgosesia.

Borgosesia è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 40,79 km² e conta 12.006 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat).

La zona sismica per il territorio di Borgosesia è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.765 gradi giorno.

Il comune di Borgosesia dista circa Km.40 da Biella, circa Km.57 da Vercelli e circa Km.45 da Novara. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc..., di fronte al condominio vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 310 del Fg.64 di Borgosesia sono: a nord in ragione di Via Vittorio Veneto, a est in ragione di Via Lis Magni Fasiani, a sud in ragione del mappale 357, a ovest in ragione del mappale 300.

I confini dell'appartamento identificato al C.F. al sub. 23 al piano primo della particella 310 del Fg.64 di Borgosesia

sono: a nord affaccia su Via Vittorio Veneto, a est in ragione di altra unità immobiliare, a sud affaccia su cortile condominiale e in ragione di altra unità immobiliare, a ovest in ragione del vano scala condominiale.

I confini della cantina identificata al C.F. al sub. 23 al piano interrato della particella 310 del Fg.64 di Borgosesia sono: a nord a est e a ovest in ragione di altre unità immobiliari, a sud in ragione di passaggio comune.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	3,40 mq	3,90 mq	0,20	0,78 mq	2,65 m	-1
Abitazione	83,25 mq	97,30 mq	1	97,30 mq	2,85 m	1
Terrazza	11,40 mq	11,40 mq	0,25	2,85 mq	2,85 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalle tavole grafiche allegate al titolo abilitativo e sia da un rilievo metrico effettuato in loco dal CTU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:
 Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
 Fg.64 MAPPALE 310 (Ente urbano di mq.1.306)
 L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 01.01.1977, da un ente urbano, con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/12/2008 Pratica n. VC0180720 in atti dal 18/12/2008 (n. 5264.1/2008) viene costituita la particella 310 come Ente urbano di mq. 1.306. Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio Territorio.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:
 Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
 Con Variazione del 06/04/2011 Pratica n. VC0082395 in atti dal 06/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.42832.1/2011), con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2014 Pratica n.VC0009897 in atti dal 28/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5531.1/2014) e con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, viene variati i dati di classamento della particella 310 sub.23 del foglio 64 cat. A/2, classe 1, vani 5,5, rendita €.525,49.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	64	310	23	1	A2	1	5,5 vani	97 mq	525,49 €	S1-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
64	310				ENTE URBANO		13 06 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano irregolarità catastali per il quale bisogna provvedere ad un aggiornamento catastale, il CTU quantifica un costo di circa €800,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti).
Quanto appena descritto è dimostrato nell'allegato 6 - difformità catastali

PRECISAZIONI

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo di circa €.3.000,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali);

Si riscontrano irregolarità catastali. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo di circa €.800,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, diritti catastali);

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 01.07.2025, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elenco immobili;

PATTI



Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo in quanto occupato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione è così composta: al piano primo: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno/vano scala, oltre al cortile comune;

al primo piano: ingresso, n. 2 camere, cucina, soggiorno, bagno e n. 2 balconi; al piano interrato: una cantina.

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idricosanitario e di riscaldamento.

Per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario, l'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale.

L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti interni in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in legno, rivestimenti in ceramica, serramenti in ,legno con vetro singolo e con tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro e portoncino d'ingresso in legno.

L'intero edificio principale nel suo complesso si presenta con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con piastrelle in ceramica, tetto di copertura a due falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Le finiture sono di media qualità ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza.

PARTI COMUNI

Dalle verifiche effettuate dal CTU presso lo studio dell'amministratore del condominio si rileva che l'unità è a regime condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: da un lato verso Via Vittorio Veneto, un lato verso Via Lis Magni Fasiani, un lato verso cortile condominiale e un lato in aderenza ad altra unità immobiliare;

Altezza interna utile: cm.285;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura intonacata spess. cm. 47 circa, i divisori interni risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde con copertura in tegole;

Pavimentazione interna e rivestimenti: in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in legno;

Infissi esterni ed interni: finestre e portafinestra a due ante in legno vetro singolo, portoncino d'ingresso



blindato e tapparelle esterne in pvc, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro;
Volte: nessuna;
Scale: vano scala condominiale in c.a. intonacate e tinteggiate con pedate ed alzate in marmo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'appartamento risulta con impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento. L'impianto elettrico è sottotraccia realizzato con materiali utilizzati all'epoca della ristrutturazione così come è conforme alle Leggi dell'epoca. L'impianto idrico-sanitario risulta conforme alle Leggi e realizzato con materiali utilizzati all'epoca della ristrutturazione. Risulta allacciato all'acquedotto comunale e lo smaltimento delle acque nere risulta allacciato alle fognature comunali;
Cortile: cortile condominiale a sud;
Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta con annessa cantina al piano interrato avente pavimento in battuto di cls, pareti e soffitti intonacati con altezza interna di cm. 265.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare risulta occupata dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1964 al 11/01/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Renzo Battaglia	11/01/2000	73763	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	14/01/2000	400	331
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/1964 al 11/01/2000	**** Omissis ****	Borgosesia	29/01/2000	51	1V
		Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaello pisapia	23/03/1964	18950	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Varallo Sesia	09/04/1964	186	492
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Borgosesia	07/04/1964	831	120
Dal 19/07/2005 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Renzo Battaglia	19/07/2005	80869	14407
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	21/07/2005	7254	4848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 21/07/2005
Reg. gen. 7255 - Reg. part. 1430
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 21/07/2025
Reg. gen. 6451 - Reg. part. 799
Quota: 1/1



Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Not. Battaglia Renzo

Data: 19/07/2005

N° repertorio: 80870

N° raccolta: 14408

Note: Si precisa che viene rinnovata l'ipoteca già iscritta presso la conservatoria di Vercelli in data 21/07/2005 ai numeri 7255/1430 a favore di BANCO DI ROMA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Roma c.f. 06978161005, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente ai sensi della L.r. 56/77, come modificata ed integrata L.R. 3/2013 nel Comune di Borgosesia in "B1 - residenziali insediati o in corso" regolamentato dall'art.

7-10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Borgosesia inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia per nuova costruzione di civile abitazione n. 90/1960

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.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche per il quale bisogna provvedere alla stesura di SCIA in sanatoria per la regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo di circa €3.000,00 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali);



Quanto appena descritto è dimostrato nell'allegato 5 - diffornità edilizie

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.788,32

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle richieste presso lo studio di amministrazione del condominio è stata comunicata la seguente situazione contabile alla data del 25/07/2025: DEBITO A FINE GESTIONE 24/25 € 2168,96 comprese spese straordinarie rifacimento Centrale Termica

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1 FG.64 MAPPALE 310 SUB.23 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, posti rispettivamente al piano primo e al piano interrato, facente parte di una palazzina a regime condominiale sita in Borgosesia, Via Veneto, 78. Il compendio immobiliare è edificato su otto piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 44 appartamenti, n. 5 negozi, n. 1 locale deposito e da n. 19 autorimesse e si presenta prospiciente a Via Vittorio Veneto con angolo su Via Lis Magni Fasiani. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune, l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune. E' possibile accedere al vano scala sopracitato anche dal cortile condominiale interno. La palazzina è situata in zona semi-centrale



dell'abitato del Comune di Borgosesia. Borgosesia è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 40,79 km² e conta 12.006 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Borgosesia è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.765 gradi giorno. Il comune di Borgosesia dista circa Km.40 da Biella, circa Km.57 da Vercelli e circa Km.45 da Novara. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc..., di fronte al condominio vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 310, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 75.697,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1	100,93 mq	750,00 €/mq	€ 75.697,50	100,00%	€ 75.697,50
Valore di stima:					€ 75.697,50



Valore di stima: € 75.697,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Attestato di Prestazione Energetica	350,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 70.033,55

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casale Monferrato, li 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carnevale Miino Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Individuazione difformità edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Difformità Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessioni edilizie
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Aggiornamento Formalità
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Check list



- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria stato Attuale
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta invio alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1
FG.64 MAPPALE 310 SUB.23 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, posti rispettivamente al piano primo e al piano interrato, facente parte di una palazzina a regime condominiale sita in Borgosesia, Via Veneto, 78. Il compendio immobiliare è edificato su otto piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 44 appartamenti, n. 5 negozi, n. 1 locale deposito e da n. 19 autorimesse e si presenta prospiciente a Via Vittorio Veneto con angolo su Via Lis Magni Fasiani. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune, l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune. E' possibile accedere al vano scala sopracitato anche dal cortile condominiale interno. La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Borgosesia. Borgosesia è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 40,79 km² e conta 12.006 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Borgosesia è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.765 gradi giorno. Il comune di Borgosesia dista circa Km.40 da Biella, circa Km.57 da Vercelli e circa Km.45 da Novara. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc..., di fronte al condominio vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 310, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente ai sensi della L.r. 56/77, come modificata ed integrata L.R. 3/2013 nel Comune di Borgosesia in "B1 - residenziali insediati o in corso" regolamentato dall'art. 7-10 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 70.033,55



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.033,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgosesia (VC) - VIA VITTORIO VENETO 78, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 310, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 64, Part. 310, Qualità ENTE URBANO	Superficie	100,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. L'abitazione è così composta: al piano primo: cucina, soggiorno, bagno, disimpegno/vano scala, oltre al cortile comune; al primo piano: ingresso, n. 2 camere, cucina, soggiorno, bagno e n. 2 balconi; al piano interrato: una cantina. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato funzionante con un numero adeguato di punti luce, sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della costruzione, così come l'impianto idricosanitario e di riscaldamento. Per quanto riguarda l'adduzione dell'acqua per l'impianto idrico-sanitario, l'immobile risulta allacciato all'acquedotto comunale. L'edificio abitativo si presenta con pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pavimenti interni in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in legno, rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro singolo e con tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburato con inserti in vetro e portoncino d'ingresso in legno. L'intero edificio principale nel suo complesso si presenta con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con piastrelle in ceramica, tetto di copertura a due falde inclinate con manto di copertura in tegole. Le finiture sono di media qualità ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato manutentivo e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza.		
Descrizione:	FG.64 MAPPALE 310 SUB.23 - APPARTAMENTO+CANTINA Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, posti rispettivamente al piano primo e al piano interrato, facente parte di una palazzina a regime condominiale sita in Borgosesia, Via Veneto, 78. Il compendio immobiliare è edificato su otto piani fuori terra ed un piano interrato, composto da n. 44 appartamenti, n. 5 negozi, n. 1 locale deposito e da n. 19 autorimesse e si presenta prospiciente a Via Vittorio Veneto con angolo su Via Lis Magni Fasiani. L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune, l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune. E' possibile accedere al vano scala sopracitato anche dal cortile condominiale interno. La palazzina è situata in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di Borgosesia. Borgosesia è un comune italiano della Provincia di Vercelli (VC) in Piemonte. Esso si estende su 40,79 km ² e conta 12.006 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). La zona sismica per il territorio di Borgosesia è Zona 4, cioè con pericolosità molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse. E' classificata in zona climatica E e ha 2.765 gradi giorno. Il comune di Borgosesia dista circa Km.40 da Biella, circa Km.57 da Vercelli e circa Km.45 da Novara. In tale comune si trovano i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc., di fronte al condominio vi è la presenza di un ampio parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 21/07/2025
Reg. gen. 6451 - Reg. part. 799
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Not. Battaglia Renzo
Data: 19/07/2005
N° repertorio: 80870
N° raccolta: 14408
Note: Si precisa che viene rinnovata l'ipoteca già iscritta presso la conservatoria di Vercelli in data 21/07/2005 ai numeri 7255/1430 a favore di BANCO DI ROMA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Roma c.f. 06978161005, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

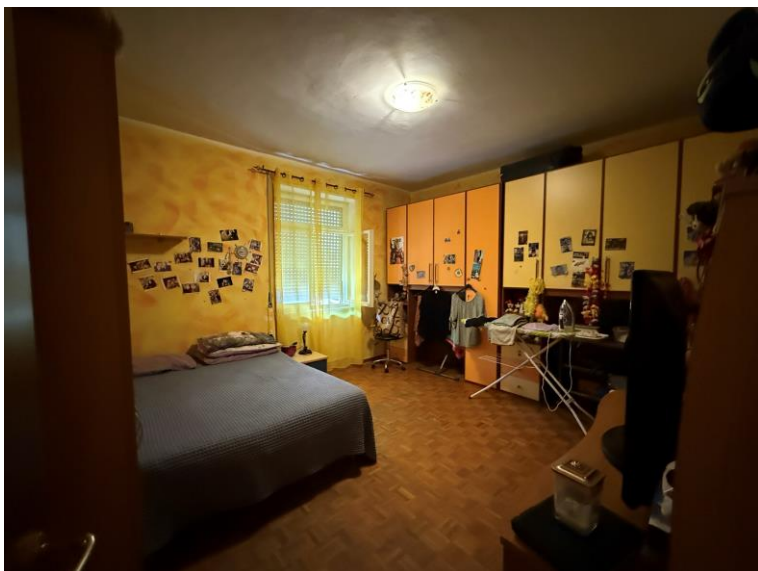


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

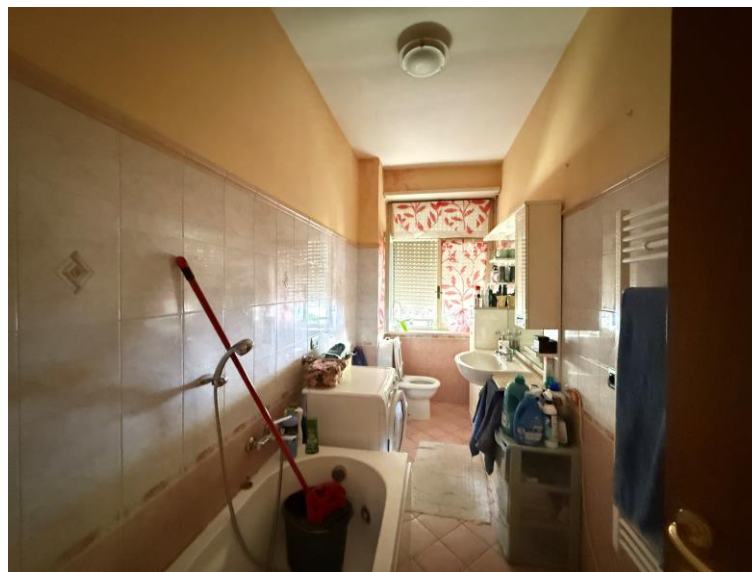


FOTO 14



FOTO 15

MODULARIO
S. T. 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

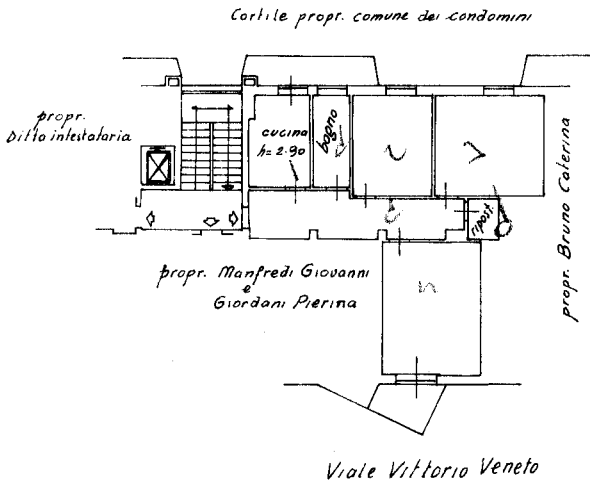
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BORGHESIA Viale Vittorio Veneto (CONDOMINIO "ALPI")

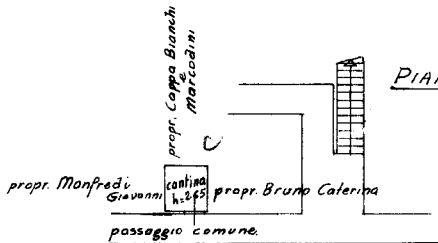
Ditta Ranni Emilia nata a Borgosesia l. 8-12-1940

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vercelli

Foglio 64
partic. 134/c, 135/c, 135/b



Piano Primo



PIANO 1° SOTTOSTRADA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 : 200

SPAZIO RISERVATO PER LE A

DATA
PROT. N°

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPR. ETÀ IMMOBILIARE URBANA
Legge 11 agosto 1939, n. 1249, mod.
dalla l. 8 aprile 1943, n. 514
COMUNE

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

M
2364/65

Compilata dal Geom. Angelo Rossetti
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Vercelli

DATA

Firma: geom. Angelo Rossetti

Ultima planimetria in atti