TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita con modalità telematica "asincrona"

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 154/2025

con delega all'Avv. Giovanni Policarpo del Foro di Vercelli

***

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

DoValue S.p.A.

con l'Avv. Fabrizio Benintendi

*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Borgosesia, Via Vittorio Veneto, 105.

*

L'Avv. **Giovanni Policarpo**, con Studio in Borgosesia, Via Vittorio Veneto, 105, iscritto all'Albo degli Avvocati di Vercelli, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Edoardo Gaspari, con provvedimento in data 07.07.2026

RILEVATO

che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico del soggetto esecutato, vendita richiesta dal creditore sopra menzionato, visti gli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile,

AVVISA

che il giorno **22.01.2027 alle ore 18**, presso il proprio Studio in Borgosesia, Via Vittorio Veneto, 105, si procederà all'esperimento di **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, dei beni immobili sotto descritti:

lotto unico: per il prezzo base stabilito in € 33.300,00 (euro trentatremilatrecento/00) **offerta minima** (75% del prezzo base): € 24.975,00 (euro ventiquattromilanovecentosettantacinque/00) **rialzo minimo in caso di gara:** € 1.000,00 (euro mille/00)

OGGETTO

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Perito stimatore, Ing. Marco Scagliotti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta)

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO – In Comune di 13011 Borgosesia (VC), Regione Pianezza, 2, costituito da: appartamento al piano secondo di una palazzina distribuita su tre livelli composto da corridoio, cucina/soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno, oltre a balcone e due ripostigli comuni al piano interrato; garage al piano semi-interrato e terreno di 172 mq. sul lato sud della palazzina.
Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa dell'Ing. Marco Scagliotti.

Descrizione catastale

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgosesia (VC):

- NCEU foglio 50, part. 1033, sub 7, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, 81 mq., rendita catastale € 355,56, piano T-2
- NCEU foglio 50, part. 1033, sub 1, cat. C/6, classe 3, 31 mq., rendita catastale € 121,68, piano T
- NCEU foglio 50, part. 1016, cat. F/1, 172 mq.

Quota in vendita: 1/1 della piena proprietà.

Confini

Appartamento: A nord, est e sud confina con cortile condominiale foglio 50 part. 1033, a ovest confina con scala condominiale e sub 8 della part. 1033 del foglio 50.
Garage: A nord, est e sud confina con il terreno di pertinenza della palazzina foglio 50 part. 1033, a ovest confina con altro garage censito al foglio 50 part 1033 sub 2.
Terreno. A nord confina con foglio 50 part. 1033, a est con il foglio 50 part. 1017, a sud con il foglio 50 part. 693 e a ovest con il foglio 50 part. 1015.

*

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Relativamente allo stato di occupazione
Gli immobili sono liberi.

Vincoli ed oneri condominiali
L'immobile è inserito in un contesto condominiale ma la palazzina non risulta amministrata da un amministratore condominiale, pertanto non sono definite le spese condominiali.
Allo stato sono previste spese per il rifacimento del tetto danneggiato per eventi atmosferici con una spesa totale preventivata di € 133.000,00.

Non sono previsti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Relativamente alla situazione edilizia e catastale
Relativamente all'appartamento la costruzione non è antecedente al 01.09.1967 e non sussiste corrispondenza catastale.
I due locali posti a nord risultano uniti in quanto il muro interno risulta rimosso: Il locale bagno risulta di dimensioni differenti rispetto alla planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e la planimetria catastale.

Per regolarizzare tale situazione è necessaria una pratica edilizia in sanatoria e un aggiornamento urbanistico-catastale per il quale il CTU stima circa € 3.000,00 tra spese tecniche, catastali, sanzioni e oneri (pag. 13 della perizia).

Relativamente al garage la costruzione non è antecedente al 01.09.1967 e sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ma risulta difforme rispetto alla planimetria relativa al progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale di Borgosesia nella quale il locale autorimessa risulta più piccolo di quanto sia nella realtà: Licenza di Costruire del 13.06.1973.
Per regolarizzare tale situazione è necessaria una pratica edilizia in sanatoria per la quale il CTU stima circa € 2.000,00 tra spese tecniche, sanzioni e oneri (pag. 13 della perizia).

Il CTU riferisce che è possibile regolarizzare l'appartamento ed il garage con un'unica SCIA in sanatoria.

Relativamente al terreno non sussiste corrispondenza catastale in quanto sul terreno è presente una piccola costruzione in legno che non risulta sulla mappa catastale che, quindi, dovrà essere smontata.

Relativamente alla situazione urbanistica
La palazzina nella quale sono inseriti l'appartamento ed il garage è stata oggetto di Ordinanza del Sindaco di Borgosesia n. 190/2024 del 03.09.2024 con la quale è stato ordinato il ripristino e messa in sicurezza del fabbricato. Per l'esecuzione dei lavori è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico di Borgosesia una S.C.I.A. dal titolo "ripristino e messa in sicurezza fabbricato con rifacimento della copertura e tinteggiatura facciate". La pratica edilizia è a nome dei proprietari tranne che dell'esecutata.

Relativamente alla situazione ipotecaria
Il compendio pignorato pervenne all'esecutata ed al marito, per la quota di ½ ciascuno, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Renzo Battaglia del 19.04.2004 rep. 79267 racc. 13863, trascritto a Vercelli il 26.04.2004 RG 4233-RP 2697. In virtù di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Vercelli il 30.12.2011 rep. 1386/11, trascritto a Vercelli il 16.01.2012 RG 414- RP 317 l'esecutata ha acquisito la quota di ½ del marito.

*

Risultano, inoltre, le seguenti formalità gravanti sul bene:

Trascrizioni

1. **Nota di trascrizione n. 5645 R.G. e n. 4442 R.P. del 16.07.2019**
   Oggetto: **Pignoramento immobiliare** per la quota di ½

2. **Nota di trascrizione n. 550 R.G. e n. 469 R.P. del 23.01.2026**
   Oggetto: **Pignoramento immobiliare** per la quota di 1/1

Iscrizioni

1. **Nota di iscrizione n. 4234 R.G. e n. 999 R.P. del 26.04.2004**
   Oggetto: **Ipoteca volontaria** per la quota 1/1

2. **Nota di iscrizione n. 3681 R.G. e n. 407 R.P. del 23.04.2024**
   Oggetto: **Ipoteca in rinnovazione** per la quota di 1/1

*

DETERMINA

le seguenti

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal Perito (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, 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 del Professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
C. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc..) saranno fornite dal professionista delegato;
D. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali, ed a cura del professionista delegato;
E. La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le indicazioni seguenti

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il **gestore della vendita telematica** è Gruppo Edicom s.p.a. attraverso il portale della vendita telematica www.garavirtuale.it
Il **referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato sopra citato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Soggetti legittimati a presentare offerte:
Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 cpc):

- ognuno, tranne il debitore, personalmente;
- l'offerente a mezzo di procuratore speciale: Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia avvocato;

- l’offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell’art. 579 ultimo comma cpc (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.

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.

E’ considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell’offerente la propria casella pec per trasmettere l’offerta.

Modalità di presentazione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero di Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica incaricato e sopra indicato

Il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it sezione “*documenti*”, sotto sezione “*portale delle vendite pubbliche*”.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella 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'articolo 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 di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo fax al seguente numero: 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec giovanni.policarpo@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, del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni vendita.

Termine per la presentazione

L'offerta con i documenti allegati 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.

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

Contenuto dell'offerta
A pena d'inammissibilità l'offerta deve contenere:
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le complete generalità dell'offerente ovvero nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dallo Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo) come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015 o della partita Iva;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferire ¼ del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
- 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;
- 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;
- il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

Documenti da allegare all'offerta
A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
- la documentazione attestante il versamento (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 agevolazione fiscali (a titolo esemplificativo c.d. ”prima casa” e/o ove possibile c.d. “prezzo di valore”);
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

inoltre

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c.;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (es.: certificato di iscrizione al Registro delle Imprese aggiornato) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

Altri documenti e informazioni

All’offerta dovrà 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 le comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

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

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

Inefficacia dell’offerta

L’offerta di acquisto non è efficace se:
- perviene oltre il termine sopra stabilito;
- è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base stabilito nell’avviso di vendita;
- l’offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sotto indicati.

Cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente bancario intestato a ESECUZIONE**

IMMOBILIARE RG ES. 154/2025 al seguente IBAN: IT 67 F 03268 44310 052981664250
Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "*Procedura Esecutiva n. 154/2025 RGE Lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il sottoscritto delegato non dovesse riscontrare l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Pagamento del bollo
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 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 bolli digitali*".

Restituzione della cauzione
In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. 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 sarà effettuato tramite il portale del Gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'ora dell'udienza di vendita telematica, sopraindicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 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 in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
All'udienza il Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- in caso di più offerte, 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 all'istante a norma degli artt. 588 e seguenti del c.p.c. In tal caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

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 verrà aggiudicato al maggior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto: dell'entità del prezzo offerto, 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 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.
Le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato.
Il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (ciò, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 22.01.2027 al 28.01.2027 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.
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 mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già versata) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).
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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Entro il termine previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può esercitare la facoltà ex art. 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 agli artt. 605 e s.s., 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.

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

***

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Giovanni Policarpo con studio in Borgosesia (VC), Via Vittorio Veneto, 105 (tel. 0163.413126 – e.mail: policarpo@studiolegalepolicarpo.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili, formulando la richiesta tramite il Portale Vendite Pubbliche che 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 ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere, inoltre, acquisite presso lo Studio dell'Avv. Giovanni Policarpo in Borgosesia (VC), Via Vittorio Veneto, 105, tel. 0163.413126, e.mail: policarpo@studiolegalepolicarpo.it, PEC giovanni.policarpo@ordineavvocativercelli.eu.
Borgosesia, 10.11.2026

(Il Professionista Delegato)
Avv. Giovanni Policarpo