TRIBUNALE DI VERCELLI – E.I. n. 77/2025

III AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
Data di inizio della vendita: 20 gennaio 2027, ore 9:30
Termine della gara: 28 gennaio2027, ore 12:00, salvo proroghe automatiche
Termine per il deposito delle offerte: 19 gennaio 2027, ore 12:00

Nell'espropriazione immobiliare promossa da **OLYMPIA SPV S.r.l.**, in persona del legale rappresentante pro tempore, società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in Conegliano Veneto, via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e partita IVA 052256490268, e per essa, nella sua qualità di mandataria, **doValue S.p.A.**, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Verona, viale dell'Agricoltura n. 7, codice fiscale 00390840239 e partita IVA 02659940239, con l'avv. Roberta Frojo del Foro di Biella, codice fiscale FRJRRT71E60A859S, PEC roberta.frojo@pecstudio.it,

il professionista delegato e custode giudiziario **avv. Elena Boccadoro**, nominato con ordinanza del Giudice dell'esecuzione dott.ssa Annalisa Fanini del 27 gennaio 2026,

letta l'ordinanza di vendita e delega;

visti gli artt. 490, 569 e seguenti, 571, 572, 573, 574 e 591-bis c.p.c., l'art. 161-quater disp. att. c.p.c. e il decreto del Ministro della giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

preso atto dell'esito infruttuoso del secondo esperimento di vendita, dichiarato deserto con verbale del 27 ottobre 2026 per mancata presentazione di offerte entro il termine previsto dall'avviso, e preso atto dell'assenza di domande di assegnazione;

AVVISA

che è fissato per il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 9:30**, presso lo studio del professionista delegato in Vercelli, via Quintino Sella n. 2, tramite la piattaforma della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., accessibile dal portale www.astetelematiche.it, il **terzo esperimento di vendita** senza incanto, con modalità telematica asincrona, del compendio immobiliare infra descritto;

che la gara telematica avrà termine il giorno **28 gennaio2027 alle ore 12:00**, salvo i prolungamenti automatici previsti dalla presente ordinanza e dal presente avviso;

che le offerte dovranno essere depositate entro le ore **12:00 del 19 gennaio 2027**, giorno lavorativo antecedente quello fissato per l'esame delle offerte;

che il prezzo base è fissato in **€ 15.187,50**;

che l'offerta minima accettabile è pari a **€ 11.391,00**, corrispondente al 75% del prezzo base;

che il rilancio minimo in caso di gara è fissato in **€ 500,00**.

LOTTO UNICO

Descrizione dei beni
In piena proprietà nel Comune di Camino (AL), via Mombello n. 12, e più precisamente, come da relazione di stima dell'esperto geom. Antonio Barbero, alla quale si fa espresso rinvio:

Bene n. 1. Casa d'abitazione con relative pertinenze, corte e terreni agricoli attigui, ubicata in Camino (AL), via Mombello n. 12.

Il bene è identificato al Catasto fabbricati come segue:

- Sezione CAM, foglio 4, particella 597, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 132 mq, rendita catastale € 213,81, piano T-1, graffata al foglio 7, mappale 127.

I terreni agricoli pertinenziali sono identificati al Catasto terreni come segue:

- foglio 4, particella 338, seminativo, classe 1, superficie 1.675 mq, reddito dominicale € 11,25, reddito agrario € 12,11;
- foglio 4, particella 565, seminativo, classe 1, superficie 220 mq, reddito dominicale € 1,48, reddito agrario € 1,59.

Bene n. 2. Terreno agricolo posto a sud della strada provinciale n. 5 in Camino (AL), identificato al Catasto terreni al foglio 8, particella 260, qualità bosco ceduo, superficie 2.110 mq, reddito dominicale € 1,63, reddito agrario € 0,44.

Descrizione e consistenza
Il bene n. 1 si trova in una zona semicentrale del territorio comunale di Camino, a circa un chilometro dal centro cittadino. È composto da due corpi di fabbrica posti uno di fronte all'altro e separati da via Mombello.

Il corpo principale, identificato al mappale n. 127, è una porzione di edificio cielo-terra disposta su tre piani:

- piano terra: soggiorno, cucina e ripostiglio nel sottoscala;
- piano primo: disimpegno notte, due camere da letto, bagno e balcone;
- piano secondo, sottotetto: solaio accessibile da botola con scala retrattile in metallo posta nella camera da letto matrimoniale.

I piani terra e primo sono collegati da scala interna e l'accesso avviene direttamente dalla strada comunale.

Il corpo accessorio, identificato al mappale n. 597, si sviluppa su un unico piano ed è composto da legnaia, piccolo ripostiglio, cortile esclusivo e terreni pertinenziali, per una superficie catastale complessiva dei terreni di 1.895 mq.

Il lotto comprende inoltre il terreno boschivo di cui al bene n. 2, della superficie catastale di 2.110 mq, posto a sud della strada provinciale n. 5.

La superficie convenzionale complessiva è pari a 209,53 mq, secondo la relazione di stima.

I beni sono comodamente divisibili in natura, ma l'esperto ha ritenuto opportuno procedere alla vendita in un unico lotto, considerata la limitata consistenza e il minimo valore commerciale dei singoli beni.

Confini
Per i confini si fa espresso rinvio alla relazione di stima dell'esperto geom. Antonio Barbero. In particolare:

- mappale n. 127: Vicolo Cavour, via Mombello e mappale n. 206 per due lati;
- mappali nn. 338, 565 e 597, in unico corpo: mappali nn. 337, 440, 347, 527 e 339 e via Mombello;
- mappale n. 260: mappali nn. 258, 267 e 259, nonché, al foglio 1, mappali nn. 151 e 316.

Stato manutentivo e occupazione
L'immobile risulta occupato dal debitore. Non è stato necessario procedere ad accesso forzoso. L'abitazione e la legnaia risultano in precarie condizioni manutentive e igienico-sanitarie.

Non risultano contratti di locazione registrati aventi a oggetto i beni pignorati.

Regolarità urbanistica ed edilizia
Sulla base della relazione di stima e del certificato di destinazione urbanistica, i mappali nn. 260, 338, 565 e 597 del Catasto terreni sono compresi nelle aree per attività agricole, zona E, disciplinate dall'art. 36 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. L'abitazione è compresa nelle aree totalmente edificate, zona di recupero B1, disciplinata dall'art. 33 delle Norme tecniche di attuazione.

La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. L'immobile risulta regolare ai sensi della legge n. 47/1985, ma non risulta agibile.

Sono state indicate nella relazione di stima le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n. 1433 di protocollo del 2 aprile 2005, relativa a manutenzione straordinaria, formazione di nuovo bagno e trasformazione di porta esterna in finestra;
- D.I.A. n. 2259 di protocollo del 24 maggio 2005, relativa a tinteggiatura del fabbricato;
- permesso di costruire gratuito n. 25/2007, registro n. 30/2007, protocollo generale n. 4191 del 10 dicembre 2007, relativo alla manutenzione straordinaria del mappale n. 597.

La relazione di stima precisa che l'ultima pratica non è stata perfezionata e che i lavori descritti non sono stati eseguiti.

È stata rilevata la chiusura della finestra del soggiorno al piano terra, con conseguente difformità rispetto alle tavole progettuali e carenza dei rapporti aeroilluminanti.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Condizioni della vendita

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima dell'esperto, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità previste dalla vendita ordinaria e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici e quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene viene posto in vendita libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, nei limiti e secondo gli effetti del decreto di trasferimento e delle formalità di cancellazione ordinate dal G.E. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese di trasferimento poste dalla legge o dall'ordinanza a suo carico.

La vendita non è soggetta a IVA, secondo quanto indicato nella relazione di stima.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A**., attraverso il portale **www.astetelematiche.it**. Il referente della procedura è il professionista delegato avv. Elena Boccadoro.

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della giustizia, accessibile dalla scheda del lotto presente sul portale del gestore.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del decreto del Ministro della giustizia n. 32/2015. In alternativa, potrà essere trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, nei casi e alle condizioni previste dagli artt. 12, comma 4, e 13 del medesimo decreto.

L'offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro il termine sopra indicato. 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.

In caso di mancato funzionamento programmato dei sistemi informativi del dominio giustizia, si applicheranno le modalità previste dall'ordinanza di vendita, compreso l'invio al numero di fax 0161597416 e all'indirizzo PEC del professionista delegato indicato nel presente avviso.

In caso di mancato funzionamento non programmato e non comunicato, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta di accettazione del gestore di posta elettronica certificata del mittente, previa documentazione della tempestiva presentazione.

Soggetti legittimati e divieto di mero presentatore
Sono legittimati a presentare offerte tutti, tranne il debitore, personalmente, ovvero tramite procuratore speciale munito di procura idonea.

È ammessa l'offerta per persona da nominare da parte di un procuratore legale ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta e depositare l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita.

L'offerta telematica potrà essere trasmessa esclusivamente dall'offerente o da uno degli offerenti mediante la propria casella PEC o mediante la casella PEC per la vendita telematica nei casi consentiti. Non è ammesso il mero presentatore privo di procura speciale notarile.

Contenuto dell'offerta
A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà indicare:

- il Tribunale di Vercelli;

- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura, E.I. n. 77/2025;
- le generalità complete dell’offerente e il codice fiscale o la partita IVA;
- il numero del lotto;
- il prezzo offerto;
- il termine e le modalità di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, non superiore a 90 giorni dall’aggiudicazione;
- l’importo della cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico della cauzione;
- il codice IBAN del conto dal quale è stata addebitata la cauzione;
- l’indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l’offerta e ricevere le comunicazioni;
- il referente della procedura;
- la data e l’ora di inizio delle operazioni di vendita.

L’offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell’art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Dovrà inoltre essere indicato l’eventuale numero di telefono cellulare per le comunicazioni.

Documenti da allegare
All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- procura speciale notarile, ove l’offerta sia presentata tramite procuratore speciale;
- contabile del bonifico della cauzione, con indicazione dell’IBAN del conto di provenienza;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, compresa quella relativa alla prima casa e al prezzo-valore;
- dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- documentazione relativa al regime patrimoniale del nucleo familiare, ove necessaria;
- documentazione relativa ai poteri di rappresentanza, se l’offerente è una società o altra persona giuridica;
- procura degli altri offerenti, se l’offerta è formulata da più persone;
- autorizzazione del giudice tutelare e documenti del soggetto autorizzato, nei casi di minore, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno.

L’offerente dovrà dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi di un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile, ai sensi dell’art. 585 c.p.c.

Cauzione e bollo
La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura:

IBAN IT64Z0326810000052466816280 – Banca Sella, sede di Vercelli.

Il bonifico dovrà recare la causale: “Procedura Esecutiva n. 77/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”. L’accredito dovrà risultare disponibile entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il professionista delegato non riscontri l’accredito entro il termine, l’offerta sarà dichiarata inammissibile.

L’offerente dovrà provvedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo esenzione di legge, secondo le istruzioni del Portale dei servizi telematici.

Esame delle offerte e gara
Le buste telematiche saranno aperte dal professionista delegato nella data e nell’ora indicate nel presente avviso.

La partecipazione avverrà tramite l’area riservata del portale www.astetelematiche.it, mediante le credenziali personali trasmesse all’indirizzo PEC indicato nell’offerta.

Anche in caso di mancata connessione dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore.

Il professionista delegato verificherà la validità delle offerte, la completezza dei dati e dei documenti, nonché l’effettivo accredito della cauzione e del bollo.

In caso di unica offerta pari o superiore al 75% del prezzo base, si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente. Qualora l’offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate domande di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c., il bene sarà assegnato al creditore istante al prezzo base secondo gli artt. 588 e seguenti c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull’offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione alla gara.

Non sono ammessi importi con decimali nei rilanci.

La gara avrà durata di sei giorni lavorativi, con inizio il 20 gennaio 2027 alle ore 9:30 e termine il 28 gennaio2027 alle ore 12:00.

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prorogata automaticamente di quindici minuti e così di seguito fino alla mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento durante il periodo di prolungamento.

Il giorno della scadenza, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione e redigerà il relativo verbale.

Aggiudicazione e pagamento del prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratta la cauzione già versata, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del residuo prezzo e delle spese da versare.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., ogni somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile, dandone tempestiva comunicazione al professionista delegato.

Entro tre giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato depositerà nel fascicolo telematico il verbale di aggiudicazione e le offerte presentate con la relativa documentazione.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione restituirà agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni mediante bonifico sui conti dai quali le somme sono pervenute.

In caso di mancato versamento del saldo entro il termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti previsti dall'art. 587 c.p.c.

Liberazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato dal debitore. In sede di presentazione dell'offerta o successivamente all'aggiudicazione, l'offerente potrà chiedere che l'ordine di liberazione o l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuata dal custode senza le formalità degli artt. 605 e seguenti c.p.c., a spese della procedura, ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.

Se la richiesta viene presentata dopo il decreto di trasferimento, le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicità

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti indicati nell'ordinanza di delega.

L'avviso, l'ordinanza e la relazione di stima saranno pubblicati anche:

- sul sito www.astegiudiziarie.it;
- sul sito www.asteannunci.it;
- sul sito internet del Tribunale di Vercelli;
- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- mediante la campagna Social Media Marketing prevista dall'ordinanza.

Il professionista delegato verificherà la correttezza delle pubblicazioni e inserirà sul Portale delle Vendite Pubbliche l'esito dell'esperimento entro il giorno successivo alla vendita.

Informazioni e visite

Gli interessati potranno richiedere informazioni al professionista delegato e custode giudiziario avv. Elena Boccadoro, con studio in Vercelli, via Quintino Sella n. 2, tel. 0161 255128, PEC elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu, e-mail elena.boccadoro@gmail.com.

Gli interessati hanno diritto di visitare i beni entro 15 giorni dalla richiesta formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite saranno organizzate dal custode con modalità idonee a garantire la riservatezza degli interessati e a impedire il contatto tra loro.

Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00, con preavviso al debitore di almeno 24 ore.

Avvertenze finali

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano l'ordinanza di vendita e delega del 27 gennaio 2026, la relazione di stima dell'esperto e le disposizioni del Codice di procedura civile.

Vercelli, 12 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Elena Boccadoro



Elena Boccadoro
12/11/2026 17:10:38 UTC+0100