

Avv. Elena Boccadoro  
Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128  
[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

**TRIBUNALE DI VERCELLI - E.I. 106/2020**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA (ASINCRONA)**

**OTTAVO ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Data vendita (inizio gara): 21.11.2024, ore 9,30**

**Scadenza della eventuale gara: 29.11.2024, ore 12,00**

\*\*\*\*\*

Espropriazione immobiliare promossa da:

C.F. LIBERTY SERVICING ora **AURELIA SPV S.R.L.**, società a responsabilità limitata con socio unico appartenente al Gruppo Iva Credito Fondiario con sede in Roma – Via Piemonte n. 38, C.F. e p.i. 15430061000, con l'avv. Filippo Vallosio

Il Professionista delegato e Custode Giudiziario avv. Elena Boccadoro,

letta l'ordinanza di vendita e di delega,

visti gli artt. 570 e ss. cod. proc. civ.,

**AVVISA**

I - che con ordinanza in data 09.02.2022 del Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Vercelli, è stata disposta la vendita del compendio immobiliare infra descritto ed alle condizioni che seguono;

II – che conseguentemente il Professionista Delegato ha disposto per il giorno **21.11 .2024, alle ore 9,30**, nel proprio studio in Vercelli, via Q. Sella n. 2, la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona degli immobili infra descritti e per il prezzo che segue:

**LOTTO UNICO**

**Descrizione**

- in piena proprietà nel Comune di Borgo Vercelli (VC), in Via Barna n. 22 e così più precisamente come da perizia del c.t.u. arch. Claudia Guidi che di seguito si riporta e a cui si rimanda:

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) CAP 13012 - VIA  
BARNA 22 PIANO PRIMO (non sussiste corrispondenza catastale)**

Catasto Fabbricati

Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
15	389	1	A 3	1	5	91,00 mq	€ 271,14	1

**- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano 1  
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA:  
NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla  
tavola PD.3 tra gli ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea per le quali  
l'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto edilizio  
esistente Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio –  
urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica  
formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti  
e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi  
gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici  
in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso;  
si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle  
di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori  
terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti  
e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto  
individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero  
massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di  
edilizia “condominiale”. A. Destinazioni d’uso Tutte quelle proprie dell’ambito, e quelle compatibili  
di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento. Con riferimento all’art. 20 sono ammessi: MO, MS,  
RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del  
contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto  
con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione

di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: - ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall’indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense” · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea” · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto” -L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$  -Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all’eventuale sottotetto -Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che: -è consentito l'ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull'area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l’assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l’indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull’elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell’indice limite pieno. All’interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali

e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

**BENE 2 – GARAGE UBICATO A BORGO VERCELLI (VC) VIA BARNA 22, PIANO T**  
(sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente)

Catasto Fabbricati

Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
15	389	2	C 6	2	30	36,00 mq	€ 75,92	T

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T  
STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA:  
NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla  
tavola PD.3 tra gli ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea per le quali  
all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto  
edilizio esistente Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio  
– urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica  
formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti  
e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi  
gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici  
in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso;  
si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle  
di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori  
terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti  
e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto  
individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero  
massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di  
edilizia “condominiale”. A. Destinazioni d’uso Tutte quelle proprie dell’ambito, e quelle compatibili  
di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento. Con riferimento all’art. 20 sono ammessi: MO, MS,

RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela.

C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ? ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall’indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense” · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea” · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto” ? L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$  Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all’eventuale sottotetto 18. Ai fini dell’applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all’indice limite si precisa che: · è consentito l’ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull’area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l’area minima da considerare è quella risultante dall’insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l’assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l’indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all’interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull’elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a

3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

**BENE 3 GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) VIA BARNA 22 PIANO T (non sussiste corrispondenza catastale)**

Catasto Fabbricati

Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
15	389	3	C 6	2	30	36,00 mq	€ 75,92	T

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE O AUTORIMESSE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA:

NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla

tavola PD.3 tra gli ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea per le quali

all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto

edilizio esistente Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio

– urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica

formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti

e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi

gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici

in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso;

si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle

di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori

terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti

e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto

individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero

massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di

edilizia “condominiale”. A. Destinazioni d’uso Tutte quelle proprie dell’ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento. Con riferimento all’art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall’indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense” · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea” · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto” L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$ . Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all’eventuale sottotetto 18? Ai fini dell’applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all’indice limite si precisa che: · è consentito l’ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull’area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l’area minima da considerare è quella risultante dall’insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l’assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l’indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale. D. Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all’interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi

compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

**BENE 4 TETTORIA UBICATA A BORGO VERCELLI (VC) VIA BARNA 22 (non sussiste corrispondenza catastale)**

Catasto Fabbricati

Foglio	Part	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
15	389	4	C 7	U	158	167,00mq	€ 97,92	T

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Borgo Vercelli (VC) - VIA BARNA N.22, piano T  
TETTOIA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 389, Sub. 4, Categoria C7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di Borgo Vercelli STESURA:  
NOVEMBRE 2008 – APRILE 2009 – DICEMBRE 2011 - MAGGIO 2012 il bene è identificato alla  
tavola PD.3 tra gli ambiti residenziali/ambiti consolidati/edifici prevalentemente in linea per le quali  
all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Art. 23 – Ambiti consolidati: il tessuto  
edilizio esistente Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio  
– urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica  
formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti  
e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi  
gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano; b) Gli edifici  
in linea situati sia nel nucleo di antica formazione sia, in parte maggiore nelle parti adiacenti ad esso;  
si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie generalmente meno dense di quelle  
di cui alla precedente lettera a), dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori  
terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi accessori e di laboratori famigliari, case basse con orti  
e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano; c) Gli edifici isolati su lotto

individua gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, a schiera o in linea con un numero massimo di due piani fuori terra; sono ricomprese in tale tipologia anche alcuni rari esemplari di edilizia “condominiale”. A. Destinazioni d’uso Tutte quelle proprie dell’ambito, e quelle compatibili di cui al successivo art. 26. B. Tipi di intervento. Con riferimento all’art. 20 sono ammessi: MO, MS, RC, RE, RS, RR-RE, AM-NC, RU, MD-a, MD-b Gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto – pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio: tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive. La disciplina dei tipi di interventi nel nucleo di antica formazione è normata da apposito elaborato che individua gli elementi architettonici e morfologici soggetti a tutela. C. Parametri Ai fini del dimensionamento degli interventi, in particolare per determinare le possibilità di edificazioni in ampliamento si applicheranno i seguenti criteri: ? ogni tipologia è caratterizzata da un “indice di utilizzazione fondiaria LIMITE” ricavato dall’indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale · 0,70 mq/mq (pari a 2,10 mc/mq) per le “corti e cortine dense” · 0,45 mq/mq (pari a 1,35 mc/mq) per gli “edifici in linea” · 0,35 mq/mq (pari a 1,05 mc/mq) per gli “edifici isolati su lotto” . L’incremento massimo di superficie utile (Sul) realizzabile in ampliamento su ogni unità di intervento si calcola come media della differenza tra il valore derivante dalla applicazione dell’indice limite alla superficie fondiaria e la Sul esistente; vale la seguente formula:  $\text{Incremento Sul} = (\text{Sf} \times \text{Uf} - \text{Sul esistente}) / 2$ . Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche in altezza purché nel limite massimo di tre piani fuori terra oltre all’eventuale sottotetto 18. Ai fini dell’applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all’indice limite si precisa che: · è consentito l’ampliamento (risultante dal calcolo) di tutta la superficie utile esistente sull’area considerata, al momento della adozione del progetto preliminare, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti; · gli edifici esistenti sono ammessi al computo della superficie utile a condizione che siano muniti di regolare titolo autorizzativo e regolarmente iscritti al catasto fabbricati; · l’area minima da considerare è quella risultante dall’insieme delle particelle catastali accorpate facenti capo ad ogni singola ditta secondo l’assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare; · frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare l’indice limite o comunque non superiore a quello esistente; · i proprietari degli immobili compresi in tali ambiti possono, indipendentemente dalla attuazione di interventi di trasformazione, richiedere la certificazione della superficie utile esistente attraverso la presentazione di perizia redatta da tecnico abilitato ed asseverata presso la Cancelleria del Tribunale.

Avv. Elena Boccadoro  
Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128  
[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

Disposizioni particolari Sugli edifici esistenti nelle aree edificate residenziali ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) sono consentiti unicamente gli interventi compatibili con le particolari prescrizioni cartografate sull'elaborato PD.5 e sviluppate al successivo art. 46. Nel caso di accorpamenti significativi (quali ad esempio: superficie fondiaria non inferiore a 3000 mq, o Sul esistente non inferiore a 1500 mq) è ammessa la presentazione di piani di recupero con applicazione dell'indice limite pieno. All'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), la disposizione di cui al comma precedente potrà trovare applicazione esclusivamente in casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi e con applicazione dell'indice limite come definito al precedente punto C.

Il compendio viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà'. La vendita non è soggetta ad i.v.a.

I beni di cui sopra sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Pres. Della Rep. 6 giugno 2001 n.380, con tutte le eventuali pertinenze accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Claudia Guidi consultabili sui siti di cui infra

**MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA TELEMATICA -**

**LOTTO UNICO**

**Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance s.r.l. attraverso il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) CAP 13012 - VIA BARNABIA 22 PIANO PRIMO**

**BENE 2 – GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) VIA BARNABIA 22, PIANO T**

**BENE 3 GARAGE UBICATO A BORGIO VERCELLI (VC) VIA BARNABIA 22 PIANO T**

**BENE 4 TETTORIA UBICATA A BORGIO VERCELLI (VC) VIA BARNABIA 22**

**Prezzo base: € 18.731,00**

**Data udienza vendita Asta Telematica Asincrona: 21.11.2024, ore 9,30 con termine al 29.11.2024, ore 12,00.**

Avv. Elena Boccadoro  
Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128  
[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

**Offerta Minima Accettabile ex. Art. 571 c.p.c. pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio Minimo in caso di gara: € 500,00.**

**Termine per il deposito delle offerte: entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente (escluso il sabato) la data dell'esame delle offerte.**

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE / CATASTALI**

Secondo quanto riportato nella relazione di stima redatta dall'esperto Arch. Guidi, che qui integralmente si richiama, l'immobile risulta regolare per la l. n. 47 del 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.

Si specifica altresì che nella relazione notarile a notaio Gigino Rollo, viene dato atto che non sussistono servitù o pesi o vincoli ma si evidenzia che per accedere alle unità immobiliari specificate nei beni 1, 2, 3 e 4 occorre transitare lungo altre proprietà, trattandosi di fatto di un lotto unico intercluso e che tale servitù di fatto non risulta in atti.

Risultano in essere la certificazione energetica dell'immobile/A.P.E.; invece, non risultano esistenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Per ciò che concerne la parte di territorio sulla quale insiste il fabbricato in cui è compreso l'immobile, secondo la Variante al n. 3 al P.R.G.C., approvata con delegazione consiglio comunale n. 21 del 21 luglio 2016, è catalogata come zona a.c.r. "area di corona dell'I.U.A.". Trattasi di aree che poste ad immediato margine dell'I.U.A., sono state oggetto di edificazione in tempi più recenti rispetto alle aree centrali e pertanto caratterizzate in prevalenza da edifici recenti e pluripiano.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero. Non vi sono vincoli o contratti di locazione registrati. Si specifica altresì, che in sede di presentazione dell'offerta o in sede di aggiudicazione gli offerenti possono esercitare le facoltà previste dall'art. 560 c.p.c. e pertanto di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c. e sss 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.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Gli interessati all'acquisto- escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente per via telematica, personalmente o a mezzo di legale ma solo nell'ipotesi di persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. tramite il

Avv. Elena Boccadoro  
Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128  
[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

modulo “offerta telematica” del ministero della Giustizia consultabile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione documenti, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”. Le offerte di acquisto con i documenti ivi allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del giorno** antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica inviandolo all’indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. A pena di inammissibilità, l’offerta 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. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti ivi 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. 32/2015 con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio 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 informatici 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. 32/2015 l’offerta dovrà essere formulata a mezzo telefax al seguente numero 0161597416 (all’attenzione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo mail del professionista delegato [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati, ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. 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 dal mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita.

L’offerta di 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 della procedura, il numero o altro dato identificativo

del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'inizio dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente della procedura, l'indicazione del codice fiscale (qualora l'offerente risieda fuori il 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, comma 2 del D.M. 32 del 26.02.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicatario dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.) in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti dall'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà altresì contenere (oltre all'istanza circa la liberazione dell'immobile di cui sopra, ricorrendone i presupposti):

- L'ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero del lotto (quanto la vendita riguarda più lotti) o altri dati identificativi dello/degli immobile/i per il/i quale/i viene presentata l'offerta;
- L'indicazione del referente della procedura con la data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza). L'indicazione del codice fiscale dell'offerente (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. 32/2015) o il numero di partita iva ove posseduta;
- L'importo versato a titolo di cauzione sul conto corrente;
- 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 di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- L'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni ove previste
- il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

All'offerta dovranno essere allegati;

- copia del documento di 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 relativo alla 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di esclusione del bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, 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 che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- Se il soggetto è interdetto, un abilitato o un amministrato di sostegno, copia della carta di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che

sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- L'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.
- L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 570 c.p.c. In tal caso, nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa,
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.
- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 intestato alla Procedura Esecutiva N. 106/2020 - IBAN IT53 V053 8510 0010 0000 0002 756 – Banca popolare di Puglia a Basilicata- filiale di Vercelli. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico con causale “Procedura Esecutiva n. 106/2020 R.G.E, lotto n. 1, versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri ‘accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 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 telematica” sul portale dei servizi <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”.
- In caso di mancata aggiudicazione a seguito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà dal professionista restituito 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 è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.
- Le buste telematiche contenete le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.
- Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere disposta a suo favore.

#### Esame delle offerte e modalità della vendita telematica

- L'esame delle offerte e l'eventuale svolgimento della gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).
- Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.
- La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://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 allegare necessariamente;
  - Verificherà l'effettivo accredito dell'importo complessivo 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 altre 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

Avv. Elena Boccadoro  
Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128  
[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

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 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta. 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche 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. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di sei giorni lavorativi dal 21.11.2024 alle ore 9,30 fino al 29.11.2024 e terminerà all'ultimo giorno alle ore 12,00.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 4 prolungamenti e quindi per un totale di un'ora.

#### 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 su 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 per 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 in Vercelli, Via Q. Sella n. 2, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario;

Entro tre gironi 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 unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa;

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarne agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato dovrà dare altresì notizia tramite pec al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dall'art. 163 disp att. C.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già consegnata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti

Avv. Elena Boccadoro  
Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128  
[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute fino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice. La pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita verranno pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche del ministero della Giustizia, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) (sui quali saranno pubblicate anche copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di perizia e di stima e le sue eventuali integrazioni, agli atti della procedura). L'annuncio di vendita sarà pubblicato anche tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet

Nel caso in cui l'immobile sia gravato di ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art 41 del D.lgs. 385/1993, l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel Contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con Credito Fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione e dall'assegnazione paghi al medesimo le rate scadute, gli accessori e le spese. Per eventuali maggiori informazioni potrà essere contattato il sottoscritto delegato, avv. Elena Boccadoro, con studio in Vercelli, Via Q. Sella n. 2, tel. 0161.255128, e-mail: [elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it)

#### **SI PRECISA CHE:**

Che, nel caso in cui gli immobili siano soggetti a certificazione energetica obbligatoria ai sensi della L.R. Piemonte n. 13/2017, ed allo stato gli stessi manchi, è posto a carico dell'acquirente-aggiudicatario degli immobili pignorati, nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo bene a terzi, l'obbligo di provvedere, a sua cura e spese, alla acquisizione della stessa, come previsto dalla normativa vigente.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Claudia Guidi, consultabile dall'offerente/partecipante sui portali indicati alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. del 06 giugno 2001.n.380, con tutte le eventuali pertinenze accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

Avv. Elena Boccadoro  
Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128  
[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Vercelli, 24.07.2024

Il professionista Delegato  
Avv. Elena Boccadoro