MAZZARINO
STUDIO LEGALE

Avv. Tommaso Mazzarino
piazzetta Guastalla n. 11
20122 MILANO
via Mameli n. 32
15033 CASALE MONFERRATO (AL)
Tel.: 0142-530591
email: tommaso.mazzarino@gmail.com
pec: tommasomazzarino@pec.it

Avviso di vendita telematica asincrona

ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 173-quater disp. att. c.p.c.

R.G.E. n. 171/2024 - Tribunale di Vercelli

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da: **Ticino SPV S.r.l.**

Il sottoscritto avv. Tommaso Mazzarino (c.f. MZZTMS88A08B885B) del Foro di Vercelli, con studio in Casale Monferrato (AL), via Mameli n. 32 (tel: 0142-530591; email: tommaso.mazzarino@gmail.com; PEC: tommasomazzarino@pec.it) e in Milano, piazzetta Guastalla n. 11, nominato Professionista Delegato, in data 26.05.2026 mediante ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Annalisa Fanini, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva **n. 171/2024 R.G.E. - Tribunale di Vercelli-Sezione Esecuzioni Immobiliari:**

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli art. 568, 569, 570 e 576 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte dalla Legge di conversione n. 132 del 06 agosto 2015 in tema di procedure esecutive, e delle direttive del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli del 10.04.2018 e del 05.07.2018;
- vista la Circolare n. 1/2026, emessa in data 16.01.2026 dal Tribunale di Vercelli, con la quale si comunica che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non può più assicurare la visibilità delle vendite giudiziarie sul nuovo sito internet del Tribunale di Vercelli, disponendo che:

a) nelle ordinanze di vendita ex art. 569 c.p.c. con contestuale delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. emesse a partire da gennaio 2026 sarà eliminato il riferimento alla pubblicazione delle vendite giudiziarie sul sito internet del Tribunale di Vercelli a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) nelle ordinanze di cui al punto precedente emesse prima di gennaio 2026 deve intendersi eliminato il punto 2) della sezione "*Pubblicità*"

- al fine di dare corso all'incarico ricevuto, il sottoscritto Professionista Delegato ha acceso, presso l'istituto bancario Unicredit S.p.A. - Agenzia di Casale Monferrato, via Guazzo n. 12, il conto corrente della procedura, sul quale **dovranno affluire le somme versate a titolo di cauzione e saldo prezzo; trattasi del conto corrente numero 000107447199 (IBAN: IT72Z0200822690000107447199)**

AVVISA

- che il giorno **MARTEDÌ 19 GENNAIO 2027,** presso lo studio del Professionista Delegato sito in Casale Monferrato (AL), via Mameli n. 32, nella tornata d'asta con inizio alle **ore 12:00, si procederà all'esperimento di vendita telematica asincrona, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, in n. 2 LOTTI, delle consistenze immobiliari sotto descritte;**
- **che il prezzo base per il LOTTO UNO**, così come descritto in perizia, è stabilito in **Euro 31.578,75 (Euro trentunomilacinquecentosettantotto/75);** saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto; **in caso di unica offerta: se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo stabilito, e precisamente Euro 23.684,06 (Euro ventitremilaseicentottantaquattro/06), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; i rilanci (offerte in aumento sull'offerta più alta) non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (Euro mille/00).**
- **che il prezzo base per il LOTTO DUE**, così come descritto in perizia, è stabilito in **Euro 64.665,72 (Euro sessantaquattromilaseicentosessantacinque/72);** saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un ¼ rispetto al prezzo stabilito coma sopra determinato ed eventualmente ridotto; **in caso di unica offerta: se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo stabilito, e precisamente Euro 48.499,29 (Euro quarantottomilaquattrocentonovantanove/29), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; i rilanci (offerte in aumento sull'offerta più alta) non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00 (Euro milletrecento/00);**

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNO

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ (1/1)

IN COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL), VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 29

composto da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene n. 1 – Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) – via Giacomo Matteotti n. 29, piano 2°**

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in Casale Monferrato (AL), secondo comune più popolato della provincia dopo il capoluogo, nonché uno dei centri-zona provinciali in quanto sede dell'ospedale, del polo scolastico superiore e di altri servizi per i cittadini. L'appartamento, sito al 2° piano in via G. Matteotti n. 29, senza ascensore, è situato a ridosso del centro storico, in zona residenziale identificata sul PRGC come zona Br1: area in gran parte o totalmente edificata. La via Giacomo Matteotti, sulla quale si affaccia l'appartamento, costeggia il Canale Lanza, affiancato da piante di alto fusto.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati: Foglio 55, Part. 1191, Sub. 5, Z.C. 1; Categoria A4, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 101 mq, Rendita 284,05 €, piano 2°-S1

Normativa urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nella zona Br1 all'art. 13.4 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Confini: L'immobile confina a Nord con cortile del fabbricato di civile abitazione censito alla particella 444, ad Est Mapp. 1472 con basso fabbricato adibito ad autorimesse, a Sud Via Matteotti ed a Ovest vano scala ed altra unità immobiliare adibita ad abitazione censita al Catasto Fabbricato del Comune di Casale Monferrato al F. 55, Mapp. 1191 sub. 6.

Parti comuni: L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, posto al 2° piano senza ascensore con riscaldamento autonomo. Lo stabile è a quattro piani fuori terra, oltre ad un piano primo sottostrada. Il condominio è composto da otto unità immobiliari.

L'immobile, inserito in contesto condominiale, ha maturato morosità di cui si dà espressa indicazione in questa sede: Consuntivo Gestione 2025 (Esercizio Ordinario 2025 – periodo 01/01/2025-31/12/2025) Euro 922,19; Preventivo Gestione 2026 (Esercizio Ordinario 2026 - periodo 01/01/2026-31/12/2026) Euro 650,83.

Per maggiori informazioni, sarà altresì possibile contattare l'amministratore condominiale ai recapiti che verranno su richiesta forniti dallo scrivente Professionista Delegato.

Si evidenzia altresì che a carico del futuro aggiudicatario resterà, in solido con il precedente proprietario, la morosità relativo all'anno in corso e a quello precedente l'aggiudicazione, *ex* art. 63, comma 4, disp. att. c.c., in forza del quale: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

Regolarità catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda l'annessa cantina, l'Esperto Stimatore all'esito del sopralluogo ha riscontrato la presenza di una finestra lungo il muro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

perimetrale, non riportata sulla suddetta scheda catastale per mero errore grafico. Si segnala infine l'errata indicazione sulla visura catastale dei piani, in quanto non viene indicato il piano seminterrato corrispondente alla cantina di pertinenza. A fronte di ciò, l'Esperto Stimatore – nell'ambito della propria perizia di stima (cfr. pag. 9), **qui da intendersi integralmente richiamata e che del presente avviso costituisce parte integrante** – ha segnalato l'opportunità di procedere con l'aggiornamento catastale DOCFA per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA", come da Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione, Pratica numero: AL0004920 del 27/01/2025.

Regolarità edilizia: come da perizia allegata (cfr. pagg. 13-14), **qui da intendersi integralmente richiamata e che del presente avviso costituisce parte integrante**, l'Esperto Stimatore ha acquisito i seguenti permessi edilizi riguardanti il fabbricato condominiale:

- Concessione n° 58 rilasciata i 09/04/1955 - Nuova costruzione fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra e copertura a terrazzo;

- Concessione n° 196 rilasciata il 04/10/1962 - Costruzione di un tetto a falde inclinate con manto in lastre di fibrocemento su grossa orditura;

- Permesso di Costruire n° 67 rilasciato il 29/04/2010 - intervento di manutenzione straordinaria art. 3 lett. b DPR n. 380/2001, riguardante la sostituzione dell'attuale manto di copertura in lastre di cemento-amianto con lastre di allumino coibentate di colore rosso.

L'Esperto Stimatore ha altresì evidenziato l'opportunità di procedere con l'aggiornamento catastale DOCFA per "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA", nonchè di procedere, a livello urbanistico, con la regolarizzazione del tutto con Pratica Edilizia per il Deposito dello Stato Legittimo riferendosi all' art. 34-bis DPR 380/2001 (cfr. Perizia di stima geom. Balzaretti, pag. 14).

Stato di manutenzione: l'immobile si presenta in modesto stato di conservazione, in quanto gli infissi, la pavimentazione e gli impianti risultano dell'epoca della costruzione, fine anni 50, nonchè carenti di manutenzione. Alcune tapparelle e zanzariere risultano inutilizzabili. Si rileva presenza di umidità e muffe su alcune pareti e soffitti degli ambienti. L'appartamento è dotato di caldaia a condensazione di recente installazione che garantisce la produzione dell'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento. L'appartamento è privo di qualsiasi contratto luce e gas, in quanto la proprietà ha provveduto alla chiusura dei contatori.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero da persone.

LOTTO DUE

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ (1/1)

IN COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL), VIA SALANDRI N. 29

composto da:

- **Bene n. 2 – Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) – Via Salandri n. 29, piano 1°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento risulta facente parte di un caseggiato di ringhiera sito nel centro storico del Comune di Casale Monferrato, consistente in alloggio posto al piano primo al quale si accede da ingresso comune da via Salandri e vano scala comune, tramite ballatoio e porzione di balcone di proprietà. La via Salandri, sulla quale si affaccia l'appartamento, è situata a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale. L'immobile dista del Centro Storico (Duomo) circa 300 mt., percorribili in 4 minuti a piedi.

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati: Foglio 36, Part. 4290, Sub. 3, Z.C. 1, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 77 mq, Rendita 258,23 €, piano 1-1PS.

Normativa urbanistica: l'immobile ricade nella zona Ar (Centro Storico) Art. 11 e 13.2 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato. Il fabbricato non risulta avere vincoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Confini: L'immobile confina a Nord con fabbricato di civile abitazione censito alla particella 4289, del Foglio 36, ad Est altra UIU e ballatoio, a Sud con fabbricato di civile abitazione censito alla particella 4291 del Foglio 36, ad Ovest Via Salandri.

Parti comuni: L'immobile risulta essere inserito in un contesto di casa a ringhiera nel centro storico del Comune di Casale Monferrato. L'intero stabile catastalmente si compone in due magazzini, due box e 3 abitazioni. Dalla strada si accede all'interno dell'androne carraio tramite un cancello in ferro a due battenti. Dal cortile, tramite porta in ferro e rete, si accede alla scala che conduce al piano seminterrato.

Regolarità catastale: Non sussiste corrispondenza catastale; l'Esperto Stimatore - nell'ambito della propria perizia di stima (cfr. pag. 21), **qui da intendersi integralmente richiamata e che del presente avviso costituisce parte integrante** – ha rilevano delle difformità inerenti alla distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne. I permessi abilitativi rilasciati dal Comune di Casale Monferrato corrispondono allo stato di fatto dell'immobile, mentre risulta mancante l'aggiornamento catastale.
Si richiama ancora una volta la perizia dell'Esperto Stimatore in merito agli adempimenti ed ai relativi costi per la regolarizzazione (cfr. pag. 21).

Regolarità edilizia: L'Esperto Stimatore - nell'ambito della propria perizia di stima (cfr. pag. 29), **qui da intendersi integralmente richiamata e che del presente avviso costituisce parte integrante** – ha rilevato che l'immobile risulta regolare *ex* Legge n. 47/1985 e che non sono presenti vincoli artistici, storici od alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. Il perito ha altresì evidenziato la circostanza per la quale i Permessi Edilizi e lo stato dei luoghi corrispondono, ma al contempo non si è mai proceduto all'aggiornamento della scheda catastale. Si richiama la perizia del geom. Balzaretti (cfr. pag. 30) per ciò che concerne la regolarizzazione ed i relativi costi presumibili.

Stato di manutenzione: l'appartamento risulta tinteggiato ed in buone condizioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato di occupazione: l'immobile risulta essere abitato dal debitore esecutato.

- **Bene n. 3 – Magazzino ubicato a Casale Monferrato (AL) – Via Salandri n. 29, piano terra.**

Il magazzino è parte di un caseggiato di ringhiera sito nel centro storico del comune di Casale Monferrato. . La via Salandri è situata a ridosso di Piazza Castello, la più nota piazza della cittadina, sulla quale si affaccia il Teatro Municipale. L'immobile dista del Centro Storico (Duomo) circa 300 mt., percorribili in 4 minuti a piedi.

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati: Foglio 36, Part. 4290, Sub. 2, Z.C. 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 22 mq, Rendita 45,55 €, piano Terra.

Normativa urbanistica: l'immobile ricade nella zona Ar (Centro Storico) Art. 11 e 13.2 delle Norme di Attuazione del PRGC del Comune di Casale Monferrato. Il fabbricato non risulta avere vincoli, vedasi art.16.3/2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Confini: l'immobile confina a Nord con l'androne comune di accesso allo stabile censito alla particella 4290, del Foglio 36, ad Est dal cortile comune allo stabile censito alla particella 4290, del Foglio 36 , a Sud con fabbricato di civile abitazione censito alla particella 4291 del Foglio 36, ad Ovest Via Salandri.

Parti comuni: l'immobile risulta essere sito nel centro storico del Comune di Casale Monferrato.

L'intero stabile catastalmente si compone in due magazzini, due box e 3 abitazioni. Dalla strada si accede all'interno dell'androne carraio tramite un cancello in ferro a due battenti.

Regolarità catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità edilizia: l'Esperto Stimatore - nell'ambito della propria perizia di stima (cfr. pag. 30), **qui da intendersi integralmente richiamata - anche per ciò che concerne l'esito della ricerca dei permessi Edilizi - che del presente avviso costituisce parte integrante** – ha rilevato che l'immobile risulta regolare *ex* Legge n. 47/1985 e che non sono presenti vincoli artistici, storici od alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Stato di manutenzione: il magazzino risulta in cattivo stato di manutenzione.

Stato di occupazione: l'immobile risulta essere utilizzato dal debitore esecutato come locale di sgombero ed è occupato da numerosi beni mobili di proprietà dell'esecutato medesimo.

Il tutto come risulta dalla perizia di stima del 13.02.2026 redatta dal Geom. Cristina Balzaretti, Esperto Stimatore, in atti dal 13.02.2026, che del presente avviso di vendita forma parte integrante e sostanziale ed alla quale deve farsi, tra le altre, riferimento con specifico riguardo alla normativa urbanistico - catastale ed alla relativa regolarità.

STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come sopra anticipato, l'unità immobiliare di cui al **Lotto Uno risulta libera da persone; all'interno dell'abitazione residuano beni mobili ed arredi.**

Con riferimento al **Lotto Due**, **le unità immobiliari risultano occupate ovvero utilizzate dal debitore esecutato**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
(DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO)

Le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) verranno cancellate con il decreto di trasferimento, con spese a carico di parte aggiudicataria; si segnala che l'elenco delle formalità presente nella perizia dell'Esperto Stimatore del 13.02.2026 non è aggiornato e che nell'elaborato medesimo, per mero errore materiale e con precipuo riferimento al Lotto Due, l'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo è riportata tra le trascrizioni, trattandosi invero di iscrizione ipotecaria.

OSSERVAZIONI PROFESSIONISTA DELEGATO

I beni pignorati risultano più puntualmente descritti nella relazione di stima depositata in data 13.02.2026 dal Geom. Cristina Balzaretti - nominato dal Giudice dell'Esecuzione in data 06.12.2024, con accettazione dell'incarico in data 09.12.2024 - consultabile dall'offerente/partecipante sul PORTALE delle **Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, sui siti internet, **www.tribunale.vercelli.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** - che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale anche per quanto concerne l'accertamento circa la conformità catastale degli immobili nonché alla conformità degli immobili alle norme sull'edilizia che vengono venduti **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, secondo quanto meglio indicato in detta perizia.

FISSA

termine agli interessati sino alle **ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, ovvero LUNEDÌ 18 GENNAIO 2027** per il deposito di offerte, ai sensi dell'articolo 571 del Codice di Procedura Civile, con le modalità di seguito descritte.

A norma dell'art. 591-bis, comma 5, c.p.c., si specifica che tutte le attività previste sono eseguite dal Professionista delegato.

L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista delegato, presso il proprio studio.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI CESPITI PIGNORATI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dallo stimatore, da intendersi qui, per intero, richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni)
- la vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura** (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

- Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).
- **La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona, secondo le modalità indicate nel presente avviso.**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., attraverso il portale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it; il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente Professionista delegato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;

2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;

3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

II. Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore.

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

III. Modalità di presentazione.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "***Offerta Telematica***" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato, www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo **http://pst.giustizia.it**, sezione ***"documenti"***, sottosezione **"*portale delle vendite pubbliche*"**.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: **0161-597416** (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail tommaso.mazzarino@gmail.com.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

IV. Termine per la presentazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, **dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

V. Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VI. Contenuto dell'offerta.

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;

4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;

5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita;

6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. **Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**.

L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

7. l'importo versato a titolo di cauzione;

8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

11. il referente della procedura;

12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

VII. Documenti da allegare all'offerta.

A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;

3. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");

5. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze;

inoltre

6. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

7. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

8. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

10. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

VIII. <u>Altri documenti e informazioni</u>.

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Vercelli.

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

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

IX. <u>Inefficacia dell'offerta</u>.

<u>L'offerta di acquisto non è efficace se</u>:

1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

X. Cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (sopra indicato); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 171 2024 R.G.E., lotto n. ____, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile**.

XI. Pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

XII. Restituzione della cauzione.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto Professionista Delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del Gestore incaricato **www.astetelematiche.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 necessariamente da allegare a pena d'inammissibilità;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora invece il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. **In tal caso il Professionista delegato procederà alla 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 al miglior offerente, pertanto, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. **In tal caso il Professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Euro 1.000,00 per il Lotto Uno, trattandosi di immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- Euro 1.300,00 per il Lotto Due, trattandosi di immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nel presente avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato**, quindi a decorrere dal 19 GENNAIO 2027 ore 12:00 e con scadenza il 25 GENNAIO 2027 ore 12:00, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato www.astetelematiche.it 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il giudice dell'esecuzione pronuncia anche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).**

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.

Nel caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il sottoscritto Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura

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 sottoscritto 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 saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Entro tre giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;
b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del Gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

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

Salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento.

Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10 c.p.c.

Si avvisano pertanto gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, decimo 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 seguenti c.p.c., a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendo immediatamente al giudice.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Se la dichiarazione non è resa nel termine sopra indicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, nel termine fissato, il Professionista Delegato provvederà tempestivamente ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELEZIONE DI DOMICILIO

L'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio.

RINVIO

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si intendono altresì richiamate le direttive in materia di esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

PUBBLICITÀ

Il Professionista Delegato, provvederà:

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (anche solo PVP)**, a cura del Professionista Delegato, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a, dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

- campagna pubblicitaria "**Social Media Marketing**" attraverso i principali social media (**Facebook** e **Instagram**), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- realizzazione del **Virtual Tour 360°** per tutti i beni in vendita con valore di stima a partire da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 70.000,00 (ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che per questi ultimi il Professionista delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori). Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

- inserimento dei lotti in vendita, con valore di stima a partire da € 70.000,00, sulla cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it.

- pubblicazione, a cura della società Gruppo Edicom S.p.A., dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

CUSTODIA

È stato nominato Custode Giudiziario, la scrivente Avv. Tommaso Mazzarino, con studio in Casale Monferrato (AL), via Mameli n. 32 e in Milano, piazzetta Guastalla n. 11; telefono: 0142-530591 ed email: tommaso.mazzarino@gmail.com, al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico, il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni.

Il Custode opererà secondo le direttive impartite dal G.E.: la richiesta potrà essere formulata tramite il Portale delle vendite pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal Custode.

Il Professionista Delegato, già nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore, in questa sua qualità ha l'incarico, tra le cose: - di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (per esempio tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima; - di organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi; - di prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La disamina dei beni si svolgerà dunque adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli interessati possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi.

Il Custode - nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile - dovrà osservare, anche in considerazione dello stato dei luoghi, i seguenti orari: dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00; la disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Casale Monferrato (AL), 09.11.2026

Il Professionista Delegato: Avv. Tommaso Mazzarino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009