Studio Legale Reposo

Avv. Francesco Reposo

Via Mameli, n. 32 – 15033 Casale Monferrato (AL)
Telefoni 0142.530591 – Fax 0142.690319 e 0142.892182 –
e
Via Revere, n. 16 – 20123 Milano (MI)
Telefoni 02.37904087 – Fax 02.40320180
e-mail: avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it
PEC: francesco.reposo@pec.studiolegalereposo.it

Avv. Chiara Reposo
Avv. Serena Reposo
Avv. Francesco Reposo

Of Counsel:

Avv. Sara Messina

TRIBUNALE CIVILE

DI

VERCELLI

AVVISO DI VENDITA

PRIMA TORNATA D'ASTA

CON MODALITA' TELEMATICA C.D. "ASINCRONA"

R.G.E. n. 28/2024 (cui è riunita la n. 104/2024)

Nella procedura esecutiva promossa da:

PENELOPE SPV S.R.L.

Il sottoscritto **Avv. Francesco Reposo**, con studio in Casale Monferrato (AL), alla Via Goffredo Mameli n. 32, Delegato in data **06.05.2025** dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. Edoardo Gaspari, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva **n. 28/2024 R.G.:**

- 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;
- al fine dare corso all'incarico ricevuto, il sottoscritto Professionista Delegato ha aperto, presso la Unicredit Banca, 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 000107327870 (IBAN: IT60P0200822690000107327870)**;

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

AVVISA

- che il giorno **MERCOLEDI' 24 SETTEMBRE 2025, 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. DUE LOTTI, delle consistenze immobiliari sotto descritte;**
- **che il prezzo base per il Lotto UNO, così come descritto in perizia, è stabilito in Euro 72.000,00 (Euro settantaduemila/00);**
- che 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 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;**
- **i rilanci non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00 (Euro milletrecento/00);**
- **che il prezzo base per il Lotto DUE, così come descritto in perizia, è stabilito in Euro 17.800,00 (Euro diciassettemilaottocento/00);**
- che 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 13.350,00 (Euro tredicimilatrecentocinquanta/00), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;**
- **i rilanci non potranno essere inferiori ad Euro 500,00 (Euro cinquecento/00).**

DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO UNO

DIRITTO DI USUFRUTTO (1/1)

E

NUDA PROPRIETA' (1/1)

E COSI' PER IL DIRITTO DELL'INTERA PIENA PROPRIETA' (1/1)

IN COMUNE DI ODALENGO GRANDE (AL), ALLA CASCINA CASA DEL ROSSO N. 8

Lotto UNO composto da:

- **IMMOBILE A1** - Fabbricato ad uso residenziale quale porzione di cascinale, Cascina Casa del Rosso, in posizione panoramica rispetto al contesto. L'accesso carraio e pedonale all'immobile avviene da viabilità pubblica Strada Comunale S. Antonio - Odalengo, mediante cancello posto sul mappale 430 e passaggio su quest'ultimo, **al piano terreno** sono presenti: ingresso in loggiato su soggiorno, soggiorno/pranzo, tinello a vista su soggiorno con sottoscala ad uso ripostiglio/dispensa, bagno, locale caldaia con accesso esterno dal cortile fronte abitazione e dall'interno dal ripostiglio nel sottoscala, scala interna, area cortilizia sul fronte abitazione nella corte della cascina e cortile ad esclusivo sul retro dell'abitazione delimitato da muro controterra/recinzione con rete plastificata e pali metallici, mentre, **al piano primo** sono presenti: disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, bagno, tutti con tetto a vista, due balconi.

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

Come indicato nella Relazione di Stima: "*A livello impiantistico, l'impianto elettrico è stato realizzato nel corso dell'intervento di ristrutturazione edilizia anni 1999-2000 ma non sono disponibili le certificazioni. Il riscaldamento avviene mediante caldaia a legna (di cui non è disponibile il libretto di installazione e manutenzione e scheda tecnica) a cui è collegato un boiler elettrico per l'acqua calda e l'impianto con radiatori dei quali ne risulta posato solo uno in tinello, ove, inoltre, è ivi presente una stufa ... Sono presenti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto e linea elettrica mentre non sono presenti la linea gas e della fognatura. A servizio del fabbricato oggetto di esecuzione è presente un sistema depurativo dei reflui domestici mediante fossa imhoff e scarico dei reflui depurati a suolo mediante pozzo perdente debitamente autorizzato dal Comune di Odalengo). Le acque bianche sono gestire con rete separata e convogliate anch'esse al pozzo perdente*".

In relazione alla servitù di passaggio sulla particella 430, vedasi quanto espressamente riportato sul punto da pag. 27 a pag. 29 dell'elaborato peritale e, precisamente: "*... la servitù di passaggio sulla particella 430 a favore della particella 419 non risulta dichiarata con atto formale ma di fatto è sempre stata assentita per l'accesso all'immobile, essendo originariamente il cascinale di un unico proprietario e successivamente dei suoi eredi legittimi*".

Tale consistenza immobiliare risulta così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Odalengo Grande (AL):

BENE N.1 di cui al LOTTO A1:

- **C.F.: Foglio 8, particella 419, sub. 1, categoria A2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 116 mq (escluse aree scoperte 102 mq), rendita Euro 340,86, piano T-1.**

LOTTO DUE

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' (1/1)

IN COMUNE DI ODALENGO GRANDE (AL), ALLA CASCINA DEL ROSSO

Tenuto conto della rinuncia per beni identificati in B1, B4, B7, B9, B10, il Lotto DUE è composto da:

1. **IMMOBILI B2, B3, B5, B6, B12, B13** - Sono terreni in categoria catastale seminativo condotti a noccioleto per complessivi 12.270 m2 in contesto collinare posti sui versanti limitrofi alla Cascina Casa del Rosso e in buona esposizione a cui si accede dalla viabilità esistente comunale asfaltata e sterrata. Per l'accesso all'immobile B13 (foglio 8 part. 220) si passa dall'immobile B12 (foglio 8 part. 219);
2. ***IMMOBILI B8, B11*** - Sono terreni in categoria catastale prato e seminativo a copertura prativa per complessivi 9.430 m2 in contesto collinare posti sui versanti limitrofi alla Cascina Casa del Rosso a cui si accede dalla viabilità esistente comunale asfaltata e sterrata attraversando altri terreni.

Tali consistenze immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Odalengo Grande (AL):

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

IMMOBILE B2:

- **C.T.: Foglio 8, particella 92, categoria SEMINATIVO, classe 3, superficie 1480 mq, reddito dominicale Euro 6,88, reddito agrario Euro 7,64, consistenza are 14, centiare 80;**

IMMOBILE B3:

- **C.T.: Foglio 8, particella 208, categoria SEMINATIVO, classe 2, superficie 2870 mq, reddito dominicale Euro 17,79, reddito agrario Euro 18,53 consistenza are 28, centiare 80;**

IMMOBILE B5:

- **C.T.: Foglio 4, particella 65, categoria suddivisa in due porzioni:**
  - **AA PRATO: classe 2, superficie 800 mq, reddito dominicale Euro 3,72, reddito agrario Euro 0,23;**
  - **AB SEMINATIVO: classe 3, superficie 50 mq, reddito dominicale Euro 3,51, reddito agrario Euro 0,26.**

  Consistenza are 8, centiare 50;

IMMOBILE B6:

- **C.T.: Foglio 4, particella 66, categoria suddivisa in due porzioni:**
  - **AA PRATO: classe 2, superficie 1.000 mq, reddito dominicale Euro 4,65, reddito agrario Euro 0,74;**
  - **AB SEMINATIVO: classe 3, superficie 160 mq, reddito dominicale Euro 4,39, reddito agrario Euro 0,83.**

  Consistenza are 11, centiare 60;

IMMOBILE B8:

- **C.T.: Foglio 10, particella 86, categoria SEMINATIVO, classe 4, superficie 7910 mq, reddito dominicale Euro 18,38, reddito agrario Euro 18,38 consistenza are 79, centiare 10;**

IMMOBILE B11:

- **C.T.: Foglio 8, particella 217, categoria suddivisa in due porzioni:**
  - **AA PRATO: classe 1, superficie 1400 mq, reddito dominicale Euro 9,76, reddito agrario Euro 0,25;**
  - **AB SEMINATIVO: classe 4, superficie 120 mq, reddito dominicale Euro 9,76, reddito agrario Euro 0,22.**

  Consistenza are 15, centiare 20;

IMMOBILE B12:

- **C.T.: Foglio 8, particella 219, categoria SEMINATIVO, classe 1, superficie 2850 mq, reddito dominicale Euro 19,87, reddito agrario Euro 19,87, consistenza are 28, centiare 50;**

IMMOBILE B13:

- **C.T.: Foglio 8, particella 220, categoria SEMINATIVO, classe 1, superficie 3060 mq, reddito dominicale Euro 21,33, reddito agrario Euro 21,33, consistenza are 30, centiare 60.**

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

Il tutto come risulta meglio descritto dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Chiara Maffei, Esperto estimatore, in data 24.04.2025, 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.

Coerenze:

- **IMMOBILE A.1** - confina a nord con le particelle n. 198 - 427 e 428, a est con la particella n. 430 a sud con la particella n. 374, a ovest con la particella n. 359;
- **BENE B.2** - confina a nord con le particelle n. 93 - 355, a est con le particelle n. 89 - 112, a sud con la particella n. 91, a ovest con la particella n. 18;
- **BENE B.3** - confina a nord con strada, a est con le particelle n. 211 - 212, a sud con la particella n. 213, a ovest con la particella n. 207;
- **BENE B.5** - confina a nord con la particella n. 64, a est con strada, a sud con la particella n. 66, a ovest con la particella n. 62;
- **BENE B.6** - confina a nord con la particella n. 65, a est con strada, a sud strada, a ovest con la particella n. 62;
- **BENE B.8** - confina a nord con foglio 9, particella 100, a est con foglio 9, particella 149, a sud con la particella n. 85, a ovest con foglio 9, particella 102;
- **BENE B.11** - confina a nord con la particella 392, a est con la particella 216, a sud con la particella n. 394, a ovest con la particella n. 218;
- **BENE B.12** - confina a nord con la particella 221, a est con le particelle 220 - 392, a sud con la particella n. 218, a ovest con strada;
- **BENE B.13** - confina a nord con la particella 221, a est con la particella 215, a sud con la particella n. 392, a ovest con la particella n. 219.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE.

Il bene immobile di cui al LOTTO 1, censito al Catasto Fabbricati, non è occupato dalla proprietà né da terzi e non sussistono contratti di affitto registrati oggi attivi, lo stesso risulta occupato da beni mobili della proprietà.

I beni immobili oggetto di esecuzione censiti al Catasto Terreni risultano condotti in parte a noccioleto e a prato, in parte sono coperti da bosco e per tali beni non sussistono contratti di affitto in corso di validità.

Le consistenze immobiliari oggetto di vendita possono essere visitate previo appuntamento da concordarsi con il Custode, Avv. Francesco Reposo, tel. 0142.530591 e mail avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it.

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

OSSERVAZIONI PROFESSIONISTA DELEGATO

Tali beni risultano più puntualmente descritti nella relazione di stima depositata in data 24.04.2025, dall'Ing. Chiara Maffei, nominata dal Giudice dell'Esecuzione in data 31.07.2024 con accettazione dell'incarico in data 05.08.2024 - 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 si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva, peso rispettivamente inerenti, così come goduti e posseduti sino ad oggi, secondo quanto meglio indicato in detta perizia.

FISSA

termine agli interessati sino alle **ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, ovvero il 23 SETTEMBRE 2025** per il deposito di offerte, ai sensi dell'articolo 571 del Codice di Procedura Civile, con le modalità di seguito descritte

DETERMINA

le seguenti condizioni:

le offerte di acquisto possono essere formulate solo in via telematica (personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società e/o altro ente offerente) tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita sul portale del gestore delle vendite, **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 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'articolo 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'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in suo allegato di aver

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

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'articolo 13, comma 4, del D.M. 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, del D.M. 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 all'indirizzo mail **avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it**.

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.

Soggetti legittimati a presentare offerte.

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

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

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.

Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
- il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
- il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve - al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria - circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

Documenti da allegare all'offerta.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");

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

- **l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze**;

inoltre

- 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.;
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Altri documenti e informazioni.

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

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

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

Inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

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

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

Cauzione.

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

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. R.G.E. 28/2024, lotto numero, 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.

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*".

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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.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:

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

- **verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare a pena di 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 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.

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei (6) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data di inizio (coincidente con la data di udienza di cui sopra) nonché di scadenza,

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

entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato, quindi a decorrere dal 24 SETTEMBRE 2025 ore 12:00 e con scadenza il 30 SETTEMBRE 2025 ore 12:00.

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

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

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

- **tramite la piattaforma 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.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma 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.

In 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.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato

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

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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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

I. **del verbale di aggiudicazione;**
II. **di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.**

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

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se soggetto diverso. Salvo i casi previsti dall'art. 591 bis, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 bis, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleghi alla bozza del decreto di trasferimento. Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.

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

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

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.)

MODALITA' DI TRASFERIMENTO

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;
- la vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. (Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario).

Se l'immobile è occupato da debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, nel rispetto della vigente normativa e delle indicazioni dell'Autorità Giudiziaria.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto possa occorrere, ribadendo quanto già riferito in precedenza, si precisa che la cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su conti correnti bancari in conformità alle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.

Chiunque sia interessato a partecipare alla vendita, può richiedere le informazioni utili sugli oneri ipotizzabili al Professionista Delegato.

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

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.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato, provvederà:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:
  - pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, 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** oltre al sito internet del Tribunale **www.tribunale.vercelli.it** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  - pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a, 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 del termine di 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 www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv 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 Euro 70.000,00, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione;

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

- 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. La Società provvederà a rendere contestualmente visibile tale pubblicazione sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.

CUSTODIA

È stato nominato Custode Giudiziario, lo scrivente Avv. Francesco Reposo, con studio in Casale Monferrato (AL), alla Via Goffredo Mameli n. 32, telefono: 0142.530591, fax: 0142.690319 ed email: avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it, 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.

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.

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.

*****

Casale Monferrato (AL), lì 06.06.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Reposo

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