ES. n. 8/2023

TRIBUNALE DI NOVARA

ALLEGATO INTEGRATIVO DEL VERBALE-ORDINANZA DI VENDITA
DIRETTIVE AI PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE VENDITE SENZA INCANTO AI SENSI DELL'ART. 591-*BIS* C.P.C.
E
CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA
con la modalità della
GARA TELEMATICA ASINCRONA
sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci

Il Professionista delegato, avuta notizia della sua nomina ed accertata l'inesistenza di situazioni di incompatibilità che impongano l'astensione (caso in cui egli dovrà provvedere a darne comunicazione alla Cancelleria entro le 48 ore successive) deve provvedere all'espletamento delle attività di seguito indicate.

Operazioni preliminari

1 - Effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 C.P.C., e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura, provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.. Operato tale controllo, nei casi in cui i beni risultino di proprietà solo o anche di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, o, ancora, non risulti la continuità delle trascrizioni nel ventennio, il Professionista delegato dovrà informare questo Giudice rimettendogli senza indugio gli atti; allo stesso modo il Professionista delegato procederà ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti *ex* art. 498 C.P.C. a cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di convocazione per l'udienza prevista dall'art. 569 C.P.C.;

2 - verificare l'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex* art. 569, ult. co., C.P.C. ai creditori iscritti non comparsi, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, segnalando al Giudice l'eventuale omissione;

3 - presentare, entro **trenta giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita, un Rapporto riepilogativo iniziale della attività svolte; a decorrere dal deposito di detto rapporto iniziale, **ogni sei mesi,** il Professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo, a norma dell'art. 16-*bis,* comma 9-*sexies,* L. 17/12/2012, n. 221, dell'attività espletata da cui risulti: lo stato della procedura, la descrizione del/i bene/i, l'ammontare dei crediti per cui si procede, il numero di vendite esperite con i relativi prezzi, la presenza di interessati, il numero delle visite effettuate ed ogni altro elemento che consenta al G.E. di valutare quali siano le possibilità di effettiva collocazione del cespite sul mercato. Il Rapporto semestrale dovrà essere corredato dalla Relazione del Custode sullo stato occupativo del compendio posto in vendita e sull'andamento delle procedure di liberazione.

Predisposizione avviso di vendita

L'avviso di vendita dovrà contenere le indicazioni di cui allo schema reperibile presso la cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara.

Al momento della pubblicazione del **primo avviso** di vendita il Professionista delegato dovrà

comunicare l'avvenuta delega al Custode ed al GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA ed inviare a quest'ultimo la perizia di stima corredata di foto e planimetrie.
Nell'avviso di vendita, per consentire gli accessi e le visite all'immobile, il Professionista delegato dovrà indicare il nominativo del **Custode, con** i **seguenti dati:**

Custode: IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. - via Enrico Fermi, n. 6 Novara
codice fiscale: VGNLNZ67P02L219E
indirizzo mail: richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it
telefono: 0321 628676

Il Professionista delegato comunicherà inoltre via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui *infra*, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 C.P.C.

Adempimenti pubblicitari

A) Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità separatamente per ciascun tentativo di vendita, indicando sempre il nominativo del Custode con i dati sopra specificati.

B) La pubblicità prescritta dall'art. 490 C.P.C. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 C.P.C., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dei dati e secondo le modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia, salvo che il Giudice delegante prescriva che tale pubblicità venga effettuata direttamente da un diverso soggetto abilitato ad immettere i dati nel Portale;

b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sui seguenti siti Internet:
- www astegiudiziarie it, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
- www tribunale novara.it;
- www giustizia piemonte.it;

c) mediante diffusione, a cura della società "Aste Giudiziarie In linea S.p.A." dell'avviso di vendita attraverso il servizio di Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;

d) mediante pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

e) per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad Euro 35.000,00, mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) www asteannunci it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canlaeaste.it, www asteavvisi it (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);

f) mediante la pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia con i relativi allegati su altri eventuali siti *internet* a disposizione degli Istituti di credito procedenti e/o intervenuti, purché con spese a carico dei creditori stessi e purché sia garantita la normativa in vigore sulla *privacy*; a tale proposito, l'esperto stimatore, se necessario e su richiesta del Professionista delegato, invierà prontamente agli interessati il necessario materiale in forma telematica già purgato dei dati c.d. "sensibili" (generalità del debitore ed ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi - es. fotografie che ritraggano volti di persone, targhe di autoveicoli ecc. - e comunque dati eccedenti e non pertinenti alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008);

g) alla luce della tipologia e dell'importanza di immobile e solo su istanza dei creditori procedenti e/o intervenuti, mediante pubblicazione su uno o più giornali a diffusione locale o nazionale, o mediante uno o più dei seguenti servizi pubblicitari, secondo le modalità ed i prezzi proposti da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. alla stregua del dossier informativo pubblicato sul sito internet del Tribunale (www.tribunale.novara.it) :
- Virtual Tour 360°;
- Web Tv Reteaste.tv;
- Vetrina immobiliare permanente dei beni in vendita;
- Traduzione multilingua;
- Realizzazione di filmati e report fotografici hi-res;
- E-mail marketing;
- Cartellonistica dedicata e affissione di manifesti;
- invio di volantini nei dintorni dell'immobile;
- Spot su TV e radio locali;

C) Gli adempimenti pubblicitari per i quali non è previsto un diverso termine dovranno essere effettuati almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

D) Gli adempimenti pubblicitari di cui sopra saranno curati dal Professionista delegato con le seguenti modalità:

• richiesta ad ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), in via diretta e preferibilmente telematica, almeno 70 giorni prima della data fissata per la vendita, unitamente a verbale d'udienza ed ordinanza, avviso di vendita ed estratto dello stesso completo del valore di stima, relazione di stima, corredata di fotografie e planimetrie;

• comunicazione al Custode I.V.G. di Novara dell'avviso della vendita almeno 70 giorni prima della data fissata per la vendita;

• inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 C.P.C., e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche (a meno che non debba provvedervi un diverso soggetto abilitato nominato dal Giudice), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.novara.it, nonché sul sito giudiziario distrettuale www.giustizia.piemonte.it;

• il testo dell'eventuale inserzione sui quotidiani di cui al precedente punto g) sarà predisposto dalla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. ed inviato al concessionario di pubblicità, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero della procedura; n. lotto; comune, via e n° civico dell'immobile oggetto della vendita; descrizione del bene con superficie in mq.; valore di stima da perizia; prezzo-base di vendita; Professionista delegato avanti a cui si tiene la vendita; luogo, data e ora della vendita; nominativo del soggetto incaricato di fornire informazioni e far visitare l'immobile; siti internet dai quali acquisire ulteriori informazioni. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. Il Professionista delegato potrà avvalersi dell'esperto stimatore per la predisposizione di copia della perizia priva dei dati di cui non è consentita la pubblicazione: a tale proposito, l'esperto stimatore, se necessario e su richiesta del Professionista delegato, invierà prontamente agli interessati il necessario materiale in forma telematica già purgato dei dati c.d. "sensibili" (generalità del debitore ed ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi - es. fotografie che ritraggano volti di persone, targhe di autoveicoli ecc. - e comunque dati eccedenti e non pertinenti alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008).

• La documentazione (già epurata dai dati sensibili) e la relativa richiesta di pubblicazione dovranno essere inviate a cura del Professionista delegato all'indirizzo mail info.novara@edicomsrl.it (tel.041-5369911 - Fax 041-0415351923), o tramite invio

telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito www.asteannunci.it. Il Gruppo Edicom provvederà poi a fornire ai Professionisti delegati tutti i giustificativi relativi agli adempimenti svolti. Il Professionista delegato avrà cura di comunicare al predetto gestore l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dai sistemi automatici all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web.

• Il Professionista delegato provvederà altresì ad informare, con i mezzi ritenuti idonei, gli istituti di credito e gli enti procedenti od intervenuti, i quali abbiano comunque a propria disposizione siti informatici, della possibilità di pubblicizzazione delle vendite a mezzo internet come da punto f) che precede.

E) Le spese della pubblicità (comprese quelle per il compenso dovuto al diverso soggetto eventualmente nominato dal G.E., al posto del Professionista delegato, per inserire i dati pubblicitari sul Portale delle Vendite Pubbliche) saranno fatturate, senza necessità di ulteriore autorizzazione del G.E., a carico del creditore che ha chiesto disporsi la vendita e pagate direttamente dal medesimo inderogabilmente entro giorni 30 dall'emissione della fattura.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 DELLA VENDITA TELEMATICA. 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 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, 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. 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).

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); 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, co. 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.
L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.
L'offerta dovrà altresì indicare:
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario, sul conto del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, 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;
- 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);
- 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, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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 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.

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 indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con la causale "Proc. Esecutiva n. *numero/anno* 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.
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 d.P.R. n. 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*".
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 GESTORE, previa richiesta del 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 DELLA VENDITA TELEMATICA. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
All'udienza il Professionista delegato:
● verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
● verificherà l'effettivo accredito dell'importo 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

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida,** il Professionista delegato procederà come di seguito:
a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;
b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.P.C..

Nel primo caso, il Professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il Professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
Il Professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il secondo giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide,** il Professionista delegato aprirà la **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto, 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 8 (otto) giorni con individuazione nell'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.
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, **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista 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 di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del GESTORE 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 certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito **verbale**.
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
Entro **due 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 DELLA VENDITA unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il Professionista delegato dovrà altresì richiedere al GESTORE di riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.
Dell'avvenuta aggiudicazione il Professionista delegato darà altresì notizia tramite PEC al Custode giudiziario (IFIR PIEMONTE IVG S.r.l.) affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).
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, riferendone immediatamente a questo Giudice.
Successivamente all'aggiudicazione, il Professionista delegato procederà all'apertura di un conto corrente sottoposto a condizioni agevolate in forza della vigente convenzione stipulata con il Tribunale di Novara, presso **Banco BPM S.p.A.** e a comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie dello stesso.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).
Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del Professionista delegato.
Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015.
A tal fine, entro **30 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo,** il Professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale), unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM n. 227/2015.
Sarà cura del delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate.
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.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto **abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi **dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385,** ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro **15 (quindici) giorni** dalla data di aggiudicazione

definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il Professionista delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di quest'ultimo sarà considerato come un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.
Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento **non** contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, **è necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, e faccia prevenire al Professionista delegato via PEC, una nota di precisazione del credito** recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute; del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.
Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il Professionista delegato:
1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca;
2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.
Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per l'applicazione delle norme sopra indicate.
In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca **di primo grado,** sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.
Variabili
Il Professionista delegato provvederà altresì a:
1) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 C.P.C. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590-*bis* C.P.C. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
2) dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 C.P.C. e agli artt. 176 e 177 disp. att. C.P.C.;
3) autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 508 C.P.C.;
4) limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 C.P.C., il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori privilegiati di grado precedente ovvero di tutti quelli che potrebbero risultare capienti in considerazione della misura del prezzo di aggiudicazione e di quella del credito vantato dall'aggiudicatario;
5) autorizzare, sull'istanza di cui agli artt. 588 e 590 C.P.C. e con atto avente il contenuto di cui all'art. 507 C.P.C., l'assegnazione dei beni pignorati; nel caso in cui venga presentata nei termini un'istanza di assegnazione, il delegato dovrà fissare agli altri creditori ed al debitore un termine, non inferiore a quindici giorni, per far pervenire presso il suo studio le eventuali osservazioni; qualora vengano presentate le osservazioni il Professionista delegato dovrà inoltrare gli atti al Giudice delle esecuzioni per le due determinazioni; qualora invece **non** vengano presentate

osservazioni, il Professionista delegato dovrà fissare il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio (se ricorre l'ipotesi di cui all'art. 589, comma I, C.P.C.) o il prezzo (che non dovrà essere inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata).

Predisposizione bozza del decreto di trasferimento
ed attività successive alla sua emissione

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il Professionista delegato dovrà predisporre la bozza di decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara.
Al decreto dovranno essere allegate:

- le visure aggiornate (sintetiche, nonché estese per immobile trasferito) o certificazione notarile sostitutiva, nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del d.P.R. n. 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita;
- prova del pagamento del prezzo di vendita (estratto del conto corrente della procedura e, in caso di applicazione dell'art. 41 TUB, altresì quietanza del creditore fondiario);
- prova della pubblicità eseguita in conformità alle prescrizioni di cui al presente provvedimento;

Il Professionista delegato dovrà:
- eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli indicate nel decreto di trasferimento;
- provvedere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. C.P.C., ad ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene; in caso di vendita soggetta ad I.V.A. il Professionista delegato viene autorizzato espressamente a procedere, in nome e per conto dell'esecutato, al versamento diretto dell'I.V.A. relativa alla vendita all'ufficio fiscale utilizzando il modello F24, nel quale va precisata la partita I.V.A. dell'esecutato ed indicando il codice di tributo 6501 se l'esecutato è irreperibile. Il Professionista delegato provvederà ad emettere la relativa fattura in nome e per conto dell'esecutato avendo cura di applicare il regime del *reverse charge* di cui all'art. 17 d.P.R. n. 633/72 laddove il venditore abbia optato per l'I.V.A. e l'acquirente sia anch'esso un soggetto I.V.A. e dia comunicazione all'esecutato degli adempimenti compiuti in suo nome e conto.

Predisposizione e approvazione del progetto di distribuzione

Successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, il Professionista delegato provvederà a:
- richiedere tempestivamente ai creditori, e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, una nota di precisazione del credito, chiedendo al Giudice dell'esecuzione, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze; **analogo onere grava sul Custode**;
- formare un **progetto di distribuzione** depositandolo in cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal Giudice dell'esecuzione al Professionista delegato, al Custode e all'esperto, nel termine di giorni 120 dalla trascrizione del decreto di trasferimento e ciò anche nell'ipotesi in cui, per colpevole ritardo, i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il Professionista delegato procedere a calcolare i compensi dei legali dei creditori sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. n. 55/2014, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni venduti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, D.M. n. 55/2014;
- fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione ove non intervengano osservazioni da parte del Giudice dell'esecuzione;

- notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC, e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 C.P.C.;
- dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione non sorgono contestazioni tra le parti; ovvero, trasmettere, nel caso in cui sorgano controversie *ex* art. 512 C.P.C., il fascicolo al Giudice dell'esecuzione per le determinazioni di sua spettanza;
- richiedere, una volta approvato il progetto di distribuzione, l'autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme oggetto di assegnazione e quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;
- relazionare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del G.E., il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti, unitamente all'attestazione di chiusura del conto.

Novara, 09/10/2024

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Veronica Zanin