

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 41/2023
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Giuseppe Piovera, con studio in Casale Monferrato Via Roma n. 54, delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, giusta provvedimento del 05/12/2023, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott.ssa Annalisa Fanini, rilevato che deve procedersi alla vendita del compendio pignorato con l'applicazione della normativa sul credito fondiario ex art. 41 dlgs 385/1993 come richiesto dal creditore procedente e che occorre stabilire le modalità per il primo esperimento di vendita;

AVVISA

che il giorno **21/06/2024** alle ore 12,00 avanti a sé, presso il proprio studio in Casale Monferrato Via Roma n. 54, si procederà all'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente compendio immobiliare, meglio descritto nella relazione di stima, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015 e ss. mm.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO:

- Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Regione San Giacomo, 26, piano 1.

Per l'intera quota di proprietà, in zona periferica del Comune di Serravalle Sesia VC, Regione San Giacomo, 26:

APPARTAMENTO a P1° di uno stabile bifamiliare risalente agli anni '60 (ante '67) da riattare in quanto originale nelle finiture e negli impianti, di circa mq 105 calpestabili abitativi (mq 128 lordi), riscaldamento AUTONOMO e composto da ingresso su corridoio, cucina con veranda, sala, balcone, bagno, n. 2 camere da letto.

PERTINENZE esclusive:

a PT porticato ad uso doppio posto auto; a P1° mq 70 di cortile + locali accessori, collegati direttamente all'abitazione su lato entrostante.

PARTI comuni:

l'appartamento in oggetto rientra in uno stabile di contesto bifamiliare, le cui parti comuni, contraddistinte al sub. 4 del mapp. 405 risultano: il Cannello carraio con rampa di accesso al cortile principale; il vano scala di accesso alle singole abitazioni; il giardino di cui una porzione ad uso esclusivo di circa mq 35 posta su lato sud/est del fondo. Inoltre, devono considerarsi parti comuni: il tetto e tutte quelle parti comuni indivisibili del fabbricato.

Il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Esperto stimatore Geom. Di Bernardo Aldo nominato dal Giudice dell'Esecuzione, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

In base alla perizia i beni non sono comodamente divisibili in natura.

* Nella perizia si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 4.250,00 da assoggettare all'acquirente, di cui circa € 1.800,00 di oneri stimati per la demolizione e smaltimento di circa mq 38,00 di tettoia non sanabile posta sul cortile esclusivo sopradescritto.

In base alla perizia l'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore; la vendita del bene non è soggetta IVA.

CONFINI

Dalla Perizia dell'Esperto stimatore risulta che l'immobile, censito NCEU Fg 50 mapp. 405 sub. 6, quale LOTTO UNICO confina:

- al P1° con i mapp. 404 e 406 (sedimi di altra proprietà), strada pubblica e in linea d'aria con porzione di cortile dello stesso mapp. 405;

-al PT (porticato) con i subalterni 5 e 7 dello stesso mapp. 405 (porzioni di fabbricato esclusivo di altra proprietà), sub. 4 dello stesso mapp. 405 (b.c.n. - vano scala comune e cortile comune) e mapp. 406 (sedime di altra proprietà).

DATI CATASTALI

L'immobile rappresentato dall'appartamento è attualmente censito all'NCEU Fg 50 mapp. 405 sub. 6 – categoria A3, classe U, consistenza vani 6, superficie catastale 161 mq, rendita euro 303,68, piano T e 1°.

Corrispondenza catastale:

Dalla perizia dell'Esperto stimatore risulta che non sussiste corrispondenza catastale; sono evidenziate alcune irregolarità, che non pregiudicano il trasferimento dell'immobile:

al PT non è presente il muro di tamponamento con n. 2 finestre sul lato est del porticato ad uso posto auto; la non corretta dimensione di alcune finestre dell'abitazione e del ripostiglio; l'errata posizione della parete divisoria in comune tra i locali accessori.

PATTI

La proprietà in questione gode dell'uso esclusivo di una porzione di giardino di circa mq 35 ed è posta su lato sud/est del fondo come evidenziato nella rappresentazione grafica dell'allegato "A" dell'Atto di compravendita. Nello stesso elaborato, anche la proprietà di terzi gode di una porzione, anch'essa di circa mq 35, posta in adiacenza alla prima.

Diritto posto in vendita: intera quota di proprietà.

Stato di occupazione: LIBERO.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Iscrizione contro del 07/08/2007 - Registro Particolare 2354 Registro Generale 9493

Repertorio 137940/20141 del 02/08/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizioni

Trascrizione contro del 27/03/2023 –Registro Particolare 2364 Registro Generale 2861. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 475 del 13/03/2023 – pignoramento immobiliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla perizia dell'Esperto Geom. Di Bernardo Aldo l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Per ogni indicazione della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si

richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto nominato dal Giudice.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Si sono riscontrate alcune irregolarità (opere non autorizzate), che riguardano la parte entrostante il fabbricato adibita al cortile e locali accessori: la non corretta dimensione della finestra del ripostiglio; l'errata posizione della parete divisoria in comune tra i locali accessori.

Circa mq 38 di tettoia sorretta da pilastri posta su cortile esclusivo che non risulta sanabile, per la quale risulta opportuno considerare il costo di smantellamento (e smaltimento) di tale struttura che ammonta forfettariamente ad € 1.800,00 totali.

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile oggetto di perizia viene posto in vendita al seguente prezzo:

VALORE DEL LOTTO UNICO: **€ 45.000,00** (EURO quarantacinquemila).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le attività previste ex art. 591 bis comma 5 cpc 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, secondo le informazioni rese dal professionista.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve 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 comma 5 e 40 comma 6 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, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 – 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.

B) 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 ed eventualmente ridotto.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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).

E) **La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

- **il gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa attraverso il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
- **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

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 incaricato. 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, ovvero sia 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 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).

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, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato nell'avviso.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del 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 comma 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o della partita Iva, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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. In mancanza sarà ritenuto egli stesso l'aggiudicatario.

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo di versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con

la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria. L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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 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");
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale, 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 minorenni, 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 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'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia;**
- **l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.**

L'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 n. *E.I. 41/2023 Tribunale di Vercelli* con IBAN IT09T0608544840000001001779; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 41/2023 R.G.E. Tribunale di Vercelli, lotto unico, 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 euro 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".

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.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015).

Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal 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, 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 concessione 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 necessariamente allegare;
- 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 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 maggiore 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. 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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: euro 250,00 per immobili stimati fino a euro 13.000,00; euro 500,00 per immobili stimati da euro 13.000,01 a euro 26.000,00; euro 1.000,00 per immobili stimati da euro 26.000,01 a euro 52.000,00; euro 1.300,00 per immobili stimati da euro 52.000,01 a euro 80.000,00; euro 1.500,00 per immobili stimati da euro 80.000,01 a euro 100.000,00; euro 2.000,00 per immobili stimati da euro 100.000,01 a euro 130.000,00; euro 2.500,00 per immobili stimati da euro 130.000,01 a euro 160.000,00; euro 3.000,00 per immobili stimati da euro 160.000,01 a euro 200.000,00; euro 4.000,00 per immobili stimati da euro 200.000,01 a euro 260.000,00; euro 5.000,00 per immobili stimati oltre euro 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, 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 data di inizio il 21/06/2024 (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) e scadenza il 27/06/2024, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fissa 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 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 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 del Gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione 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 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;** 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 la vendita che debbano 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: 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 riaccreditarli 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. 591bis commi 7 e 9 cpc, il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 bis comma 8 cpc, 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'alleggi 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 cpc, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 comma 10 cpc.

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 responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 21 novembre 2007 n. 231 (in attuazione 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.

PUBBLICITA'

Il professionista delegato procede:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al credito-

re 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:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

in caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato (c.d. gratuito patrocinio), il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati);

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, su entrambi i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it oltre al sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita su 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 Spa 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'indicazione dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

4. *pubblicazione facoltativa* dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato, pagina locale (omesso il nome del debitore), a cura del Gestore della vendita telematica nominato, solo ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente;

il testo dell'inserzione sui giornali – laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità – sarà redatto dal Gestore della vendita telematica nominato, approvato dal professionista incaricato e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

Gli adempimenti pubblicitari descritti ai punti precedenti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, esclusivamente alle Società: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it o Edicom Finance S.r.l., che gestisce il sito web www.asteannunci.it

Il professionista delegato, già nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore, in questa sua qualità ha l'incarico fra l'altro:

- 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;
- 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;
- 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.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta; la richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode; il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile alle seguenti indicazioni ed orari:

- le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00;
- il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno ventiquattro ore;
- la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Ulteriori informazioni presso lo studio del delegato e custode Avv. Giuseppe Piovera, tel. 0142.461450, 0161.828809, email: avv.piovera@libero.it pec giuseppe.piovera@ordineavvocaticellibellini.eu.

Casale Monferrato, 04 aprile 2024

Avv. Giuseppe Piovera