

STUDIO LEGALE
Avvocato Alberto Regis Milano
Via G. Sesone n. 6/A – 13011 Borgosesia (VC)
Tel. 0163.23496 – Fax 0163.208357
PEC: alberto.regismilano@ordineavvocativercelli.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI

Esecuzione Immobiliare n. 160/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona - secondo esperimento

Il sottoscritto **Avv. Alberto Regis Milano**, con studio in Borgosesia (VC), Via G. Sesone n. 6/A, delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, alle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe;

- visto il provvedimento di delega, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, in data 19.09.2023;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, in data 18.04.2024, che ha disposto la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio e la prosecuzione delle operazioni di vendita delegate, mantenendo il medesimo prezzo base del primo esperimento già tenutosi in data 11.01.2024;
- visti gli artt. 568, 569, 570 c.p.c. e l'art. 161 ter disp. att. c.p.c., in relazione al D.M. Giustizia 26.2.2015 n. 32;

AVVISA

che il giorno **04 luglio 2024** alle **ore 16,00**, mediante collegamento telematico dal proprio studio in Borgosesia (VC), Via G. Sesone n. 6/A, procederà alla vendita senza incanto, con le modalità di seguito precisate, dei beni immobili sotto descritti:

- **LOTTO UNO per il prezzo base stabilito in € 62.035,00 (euro sessantaduemilatrecentacinque/00) con offerte obbligatorie in aumento di € 1.300,00 (euro milletrecento/00).**

* * *

1. I beni immobili, oggetto di vendita forzata, sono descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima, redatta e depositata, unitamente agli allegati, dall'esperto designato, in data 20.06.2023, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2. Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato, Avv. Alberto Regis Milano, presso il proprio studio - in Borgosesia (VC), Via G. Sesone n. 6/A, telefono: 0163/23496, fax 0163/208357, indirizzo di posta elettronica: regisalberto@virgilio.it, indirizzo di posta elettronica certificata: alberto.regismilano@ordineavvocativercelli.eu - ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3. Gli immobili che formano il lotto uno potranno essere visionati dagli interessati con l'assistenza del Custode Giudiziario, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Avv. Alberto Regis Milano. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode Giudiziario (tel.: 0163/23496; mail: regisalberto@virgilio.it) per concordare i tempi di visita e ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita. Sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.tribunale.vercelli.giustizia.it potrà essere consultata la relazione di perizia e di stima degli immobili, oggetto dell'esecuzione, e prenotata la visita degli stessi, che potrà svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00.

4. Sono a carico dell'Aggiudicatario gli onorari, i diritti, i compensi e le indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

5. Il presente avviso di vendita sarà:

- notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore, almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita senza incanto;
- pubblicato unitamente all'ordinanza di vendita, almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie (omessa l'indicazione del debitore, ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c.), sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it almeno 45 (quaranta-

cinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.giustizia.it;

- pubblicato tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet: Casa.it, Idealista.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Secondo il contenuto della perizia in data 20.06.2023 dell’esperto nominato, ex art. 568 c.p.c., da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, con i relativi allegati, risulta la seguente consistenza degli immobili pignorati posti in vendita:

LOTTO UNO

Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - Via Roma n. 1, piano primo

Appartamento ubicato in zona centrale del Comune di Mollia, sito al piano primo di un immobile disposto su quattro piani fuori terra e un piano interrato.

L'appartamento si compone di un'ampia zona di soggiorno e cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico, un ripostiglio di proprietà, con accesso dal ballatoio comune sul lato sud-ovest, completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano interrato.

A servizio dell'immobile un giardino comune.

L'immobile sorge nel centro storico del Comune di Mollia (nucleo di primo impianto) e presenta un vincolo di restauro delle facciate, si affaccia direttamente sulla S.S. 299 della Valsesia che attraversa tutto l'abitato.

Confini: l'immobile confina, a nord-est, con la strada S.S. 299, a nord-ovest, con la scala comune e il mappale 212, a sud-est, con il giardino comune (individuato come mappale 680) e a sud-ovest, con il ballatoio comune.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi, quale casa di villeggiatura, con contratto di locazione opponibile registrato in data 02.12.2019 e prima scadenza al 30.09.2025.

Dati catastali: il terreno su cui insiste l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Mollia al Foglio 9, Particella 680, Ente urbano, Superficie 280 mq.; l'appartamento è censito come segue nel Catasto Fabbricati:

- Foglio 9, Particella 680, Sub. 9, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4,5 vani, Sup. cat. 88 mq., Rendita Euro 207,07, Via Roma, Interno 5, Piano S1-1.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Parti comuni: scale interne ed esterne; giardino pertinenziale.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Sono state reperite ed esaminate le seguenti pratiche edilizie:

- ristrutturazione interna del fabbricato: concessione n. 2/82 prot. n. 1064 del 17.11.1982.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione reperita. La ristrutturazione edilizia citata, si riferisce a opere interne e al rifacimento del servizio igienico. L'impianto idrico sanitario è collegato alla caldaia ubicata nel ripostiglio sul ballatoio al primo piano.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non è stata reperita alcuna certificazione in merito agli impianti.

Bene n. 2 - Appartamento ubicato a Mollia (VC) - Via Roma n. 1, piano terra

Unità immobiliare ubicata al piano terra del medesimo immobile di cui fa parte il Bene n. 1.

L'appartamento si compone di un unico locale, con accesso dal giardino comune sul lato sud-ovest.

Confini: l'immobile confina, a nord-est con la strada S.S. 299, a nord-ovest e sud-ovest con altra unità immobiliare, a sud-est con il giardino comune (individuato come mappale 680).

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi, quale casa di villeggiatura, con contratto di locazione opponibile registrato in data 02.12.2019 e prima scadenza al 30.09.2025.

Dati catastali: il terreno su cui insiste l'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Mollia al Foglio 9, Particella 680, Ente urbano, Superficie 280 mq.; l'appartamento è censito come segue nel Catasto Fabbricati:

- Foglio 9, Particella 680, Sub. 7, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 1,0 vani, Sup. cat. 12 mq., Rendita Euro 39,51, Via Roma, Interno 3, Piano T.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Secondo il contenuto della perizia, *“l'immobile è accatastato A/4 (abitazione) ed è costituito da un vano, privo di servizi. La categoria catastale attuale deriva da un frazionamento, È presumibile che per tale immobile sia consigliabile un mutamento di destinazione a magazzino, o un accorpamento quale pertinenza di altra unità immobiliare”*.

Parti comuni: giardino pertinenziale.

Regolarità edilizia:

L'immobile 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. Sono state reperite ed esaminate le seguenti pratiche edilizie:

- opere di sistemazione interna ed esterna: concessione edilizia n. 7 del 13.08.1990;
- autorizzazione edilizia n. 10/2002, pratica edilizia n. 2120 del 17.05.2022.

Dati comuni ad entrambi i beni costituenti il Lotto Uno

Normativa urbanistica: l'immobile si trova nel nucleo storico del Comune di Mollia, individuato sulla tavola PCS ove l'ambito di intervento prevede una ristrutturazione edilizia con vincolo parziale su area soggetta a valorizzazione e riqualificazione. Il vincolo parziale è limitato al restauro dei prospetti dell'intero corpo di fabbrica.

Formalità pregiudizievoli: dall'esame delle certificazioni notarili depositate dal creditore precedente, ex art. 567 c.p.c., dalla relazione dell'esperto nominato, ex art. 568 c.p.c., nonché dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario iscritta a Vercelli il 20.10.2011 ai nn. 8375 R.G. – 1226 R.P., per € 500.000,00 (capitale € 250.000,00), per la quota di 1/1 dei beni costituenti il lotto uno;

Trascrizioni - atto di pignoramento immobiliare trascritto a Vercelli il 26.01.2023 ai nn. 620 R.G. – 518 R.P., per € 303.610,79, come da atto di precetto, oltre interessi e spese successive occorrente, per la quota di 1/1 dei beni costituenti il lotto uno.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati, acquisita al fascicolo dell'esecuzione, che qui si intende per intero richiamata e trascritta e che si invita a consultare.

VENDITA SENZA INCANTO – CONDIZIONI

Il giorno **04 luglio 2024** alle ore **16,00**, mediante collegamento telematico dallo studio del professionista delegato, Avv. Alberto Regis Milano, in Borgosesia (VC), Via G. Sesone n. 6/A, avrà inizio la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, secondo le indicazioni di seguito precisate, dei beni immobili sopra descritti, costituenti il lotto uno.

In caso di gara, la vendita stessa si concluderà il giorno **10 luglio 2024 ore 12,00** (sesto giorno di gara).

Il prezzo base è stabilito in € 62.035,00 (euro sessantaduemilatrentacinque/00) - pari al valore di stima risultante dalla perizia - **con offerte obbligatorie in aumento di € 1.300,00 (euro milletrecento/00);**

Saranno ritenute valide le offerte pari o superiori al 75% rispetto al prezzo base stabilito:

offerta minima = € 46.526,00 (euro quarantaseimilacinquecentoventisei/00).

Gli immobili pignorati sono posti in vendita, per il pieno ed esclusivo diritto di proprietà (1/1), nella sopra descritta consistenza, indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili sono state richiamate nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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.

Per il lotto in vendita 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

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

Requisiti delle offerte

Le **offerte di acquisto**, potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale del Gestore incaricato www.astetelematiche.it.

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 03 luglio 2024, antecedente a quello fissato nel presente avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola al seguente 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 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).

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 0161.597416 (all’attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: alberto.regismilano@ordineavvocativercelli.eu.

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 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.

L'offerta d'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'identificazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata 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 c. 2 del D.M. 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 c.c.), 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 o 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 (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.**

L'offerta dovrà indicare il lotto ed 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, secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine ed il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, 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 la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni 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 sul conto intestato alla procedura, infra specificato;
- 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 infra indicato, l'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 (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore");

- 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente **conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva: Tribunale di Vercelli c/o E.I. 160/2022 Offerte Vendita – IBAN = IT 20 O 06085 44310 00000 1002 307**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 160/2022 R.G.E., lotto uno, 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 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 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 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 c.p.c., l'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

Non sarà, pertanto, possibile avvalersi, per la trasmissione dell'offerta, 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.

Si avvisano gli offerenti che, **in sede di presentazione dell'offerta (con apposita nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà, ex art. 560, sesto comma, c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione degli immobili occupati, ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura,**

con l'avvertenza che, **in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento, le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.**

Al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli, in Piazza Amedeo IX n. 2, è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore incaricato www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal 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 del Gestore incaricato www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di 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 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 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 deliberazione sull'istanza di assegnazione ed 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, gli immobili saranno aggiudicati 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 deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.**

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 6 (sei) giorni, con individuazione della data d'inizio nel 04 luglio 2024, coincidente con la data d'udienza di cui sopra.

La gara avrà scadenza il giorno 10 luglio 2024 alle ore 12,00, termine ultimo per la formazione 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 dell'ultimo prolungamento disposto.

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

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

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio, ovvero di supporto, alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista 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, dei modi, 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 (dieci) 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 sui medesimi immobili 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.

* * *

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

Borgosesia, lì 19 aprile 2024

Il professionista Delegato
Avv. Alberto Regis Milano