

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 205/2018
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Alessandra Balocco, con studio in Trino (VC) Via Spalti Levante n. 12, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con provvedimento del 16.07.2019, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse e conseguenti, rilevato che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato con l'applicazione della normativa sul credito fondiario ex art. 41 dlgs 385/1993 come richiesto dal creditore procedente; ritenuto che occorre stabilire le modalità per il nono esperimento di vendita del compendio pignorato; considerato l'infruttuoso tentativo di vendere i beni pignorati al prezzo base inizialmente stabilito in euro 150.608,80, poi ribassato ad euro 112.956,60, poi ribassato ad euro 84.717,45, poi ribassato ad euro 63.538,09, poi ribassato ad euro 47.653,57, poi ribassato ad euro 35.740,18, poi ribassato ad euro 26.805,14, poi ribassato ad euro 20.103,86;

AVVISA

che il giorno 10 gennaio 2025 alle ore 12,00 avanti a sé, presso il proprio studio in Trino (VC) Via Spalti Levante n. 12, si procederà all'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tramite il gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE INLINEA Spa e la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente immobile, 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.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO, in Comune di Serralunga di Crea (AL) Frazione Castellazzo Via del Castello n. 1. L'Immobile abitativo principale è disposto su tre piani fuori terra sovrapposti, oltre a vano interrato adibito a cantina, collegati da scale interne, oltre ad una scala esterna collegata al balcone del primo piano, con tre lati liberi e due fronti aerati (lati nord/sud), con ingresso da via pubblica tramite androne carraio che conduce a cortile di proprietà. Il piano terra è suddiviso in due zone con accesso distinto: un vano cantina principale (h. 2,45) con quota pavimento inferiore al piano cortile e collegato ad altro vano cantina interrato ad altezza ribassata (h. 1,65 m.); locali di sgombero a piano cortile con accesso autonomo e intercomunicanti tra loro (1 vano h. 2,40 m, 3 vani h. 2,57 m), locali originariamente adibiti a residenza. Il piano primo è suddiviso in due zone con accesso distinto: cascina soprastante l'androne carraio, costituita da un vano unico a doppia altezza (h. 5,50 m circa), raggiungibile tramite due aperture contrapposte accessibili con scala mobile tipo a pioli; abitazione raggiungibile da scala esterna integrata con il balcone/ballatoio prospiciente sul cortile. La porta d'accesso immette in un piccolo disimpegno/pianerottolo collegato: a) frontalmente, alla scala interna che conduce al secondo piano; b) lateralmente a destra alla cucina abitabile (h. 2,92m),

completa di attacchi/scarichi, intercomunicante con una camera da letto (h. 2,92m), da cui si accede a bagno di servizio (h. 2,40 m) posto nel sottoscala; c) lateralmente a sinistra, con sopraelevazione di circa 42 cm, alla sala da pranzo/tinello (h. 2,67 m) aperta su disimpegno (h. 2,35/2,67 m) che distribuisce a due camere da letto (h. 2,67 m) e ad un bagno padronale. Il piano secondo, che è percorso su tutto il fronte lato cortile da un balcone/ballatoio, è suddiviso in tre zone: vuoto su cascina sottostante con finestra su corte interna a livello del balcone del secondo piano; abitazione a destra vano scala interno, composta da due camere da letto e piccolo ripostiglio (h. 2,96 m); sottotetto a sinistra vano scala interno, rialzato di due gradini (+ 30 cm) rispetto al resto del piano e composto da un unico grande vano con tetto a vista dotato di capriate in legno (h. media 2,95 m). Il fabbricato accessorio è disposto su due piani sovrapposti, con tre lati liberi e accesso da cortile di proprietà. Il piano terra ad uso ricovero attrezzi agricoli è costituito da un vano unico con due fronti aerati (h. 2,36 m); il piano soprastante è anch'esso unico con tetto a vista (h. media 2,20 m), con un fronte aerato privo di serramenti, raggiungibile con scala mobile tipo a pioli. L'area scoperta è composta da cortile carrabile e zona verde.

L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Serralunga di Crea (AL) come segue: Foglio 10, particella 89, categoria A/4, classe 3, consistenza n. 13 vani, superficie catastale 227 mq. totale escluse aree scoperte 227 mq., rendita euro 543,83, Via del Castello piano S1-T-1-2.

Totale superficie convenzionale: 295,73 mq.

Confini: lato nord – nord/est; particelle n. 86 e n. 88; lato sud: strada comunale e in parte particella 167; lato ovest – nord/ovest: Via del Castello.

Parti comuni: l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale; non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

Regolarità edilizia. Per le difformità catastali si veda la relazione di stima in data 29.05.2019 dell'Arch Emanuele Beccuti, che ha quantificato altresì i costi necessari per sanarle.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985; la costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il predetto esperto nella relazione di stima ha quantificato i costi necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Risultano altresì presenti materiali di tipo prefabbricato, contenenti cemento – amianto, di cui non risulta comunicazione presso gli enti competenti.

Normativa urbanistica. Si veda la relazione peritale 29.05.2019 depositata dall'esperto Arch. Emanuele Beccuti.

Diritto posto in vendita: piena proprietà.

Stato di occupazione: l'immobile non risulta occupato.

Trascrizioni contro: pignoramento immobiliare trascritto in data 09.11.2018 reg. part. 4163 reg. gen. 5209.

Iscrizioni contro: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 08.09.2004 reg. part. 1093 reg. gen. 5416; ipoteca legale, derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973), iscritta in data 07.04.2015 reg. part. 150 reg. gen. 1410; ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 08.08.2024 reg. part. 350 reg. gen. 4188.

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato sopra descritto viene posto in vendita al seguente prezzo.

LOTTO UNICO: prezzo base euro 15.077,90 (quindicimilasettantasette/90).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese dal professionista ovvero presso apposita aula del Tribunale.

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 dalle eventuali 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 $\frac{1}{4}$ 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 ha disposto che:

il gestore della vendita telematica sia: la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it;

il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il sottoscritto professionista delegato.

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 offer-tapvp.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 nell'avviso dal professionista delegato.

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 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 e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta 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 cpc.

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.**

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 secondo le modalità fissate con l'ordinanza 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 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 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 regi-

stro 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. 205/2018 R.G.E. al seguente IBAN IT88 V060 8544 8400 0000 1000 986; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 205/2018 R.G.E., 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 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 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 ¼ 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 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 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 stato raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: 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 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, dal 10.01.2025 (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) al 16.01.2025, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato, e terminerà alle ore 12,00 del 16.01.2025, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara: - tramite la piattaforma del Gestore incaricato 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 comunicazioni tramite posta elettronica 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 riaccreditarci agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto di quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 comma 8

cpc.

Gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560 sesto comma cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seg. cpc, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 cpc e dell'art. 163 disp. att. cpc 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 dell'esecuzione.

PUBBLICITA'

Il delegato provvederà ad effettuare un'unica pubblicità del'avviso di vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie in Linea Spa, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it almeno 45 giorni prima del termine di 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 in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

CUSTODIA

Il sottoscritto professionista è stato nominato altresì custode giudiziario dei beni pi-

gnorati, a cui gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00. Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita. Ulteriori informazioni presso lo studio dell'Avv. Alessandra Balocco, tel. 0161828809 - 3394468026, fax 0161828177, e mail: avv.balocco@libero.it, pec alessandra.balocco@ordineavvocativercelli.eu

Trino, 17 ottobre 2024

Avv. Alessandra Balocco