

TRIBUNALE DI VERCELLI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.E. 73/2024

promossa da DOVALUE SPA, con l'Avv. Roberta Frojo

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

- PRIMO ESPERIMENTO -

La sottoscritta Avv. Ilaria Picchetti, con Studio in Vercelli (VC), Corso Libertà n. 55, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, Dott.ssa Annalisa Fanini, ex art. 591-bis c.p.c. con provvedimento del 21 gennaio 2025 nel procedimento esecutivo **RGE n. 73/2024**, promosso da DOVALUE SPA, con l'Avv. Roberta Frojo, a norma dell'art. 490 c.p.c., visti gli artt. 570, 576 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che **il giorno 24 LUGLIO 2025 alle ore 10:00**, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, in **due lotti**, della consistenza immobiliare sotto descritta e meglio rappresentata in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

▪ **Lotto 1**

Il prezzo base per il Lotto 1, così come descritto in perizia, è stabilito in **Euro 115.000,00** (centoquindicimila/00).

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base stabilito.

In caso di unica offerta, se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato, e precisamente **Euro 86.250,00 (ottantaseimiladuecentocinquanta/00)**, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000 (duemila)**.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

▪ **Lotto 2**

Il prezzo base per il Lotto 2, così come descritto in perizia, è stabilito in **Euro 50.025,00 (cinquantamilaventicinque/00)**.

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base stabilito.

In caso di unica offerta, se la stessa è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato, e precisamente **Euro 37.518,75 (trentasettemilacinquecentodiciotto/75)**, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000 (mille)**.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Diritto di Piena Proprietà (1/1) dei seguenti beni immobili siti in Comune di Vercelli (VC).

LOTTO 1

Locale commerciale ubicato in Vercelli (VC), Via Marsala n. 7, ed in particolare: locale commerciale locato costituente parte di un avviato Bar/Tabaccheria, comprensivo di servizi igienici e uscita di emergenza nel cortile condominiale, e dotato di ampia cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune tramite porta di sicurezza.

Tali consistenze immobiliari risultano identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli con i seguenti ulteriori dati:

- Foglio 94, Mappale 2456, Subalterno 59, Categoria C1, Classe 13, Consistenza 69mq, Superficie Catastale 92mq, Rendita Catastale 3.859,33, Piani S1-T.

Confini: Via Marsala, Mappale 2455, cortile condominiale e sala bar.

L'unità immobiliare oggetto di vendita risulta occupata da terzi con contratto di locazione opponibile ed è inserita in un contesto condominiale situato in zona centrale del Comune di Vercelli, nel Condominio "Anna Maria".

Il tutto meglio individuato nella relazione di stima redatta dall'Ing. Giovanni Ciocca, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e consultabile dall'offerente/partecipante sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.tribunale.vercelli.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, che qui si intende per intero richiamata e trascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

Conformità catastale: l'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Normativa urbanistica: l'esperto stimatore rileva che *“Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli (P.R.G.C.) è stato approvato, con Deliberazioni di Giunta Regionale n.18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte “ex officio” dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Successivi aggiornamenti:*

- *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013, con la quale è stata approvata la Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.*
- *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.*

- *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del P.R.G.C. (correzione errore materiale) ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.*

Regolarità edilizia: l'esperto dichiara che *“L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.”.*

Relativamente al complesso immobiliare di cui sono parte i beni pignorati, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli risultano i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione 19/02 del 29/03/2002;
- Autorizzazione 36/02 O.I. del 29/03/2002;
- D.I.A. 102/08 del 20/03/2008.

Stato di occupazione: l'immobile risulta essere **occupato** da terzi con contratto di locazione opponibile, registrato in data 29.05.2023 e con scadenza al 30.04.2029.

LOTTO 2

Locale commerciale ubicato in Vercelli (VC), Viale Garibaldi n. 86, ed in particolare: locale commerciale locato costituente parte di ingresso ad un avviato Bar/Tabaccheria, dotato di cantina con altezza di m.2,70 collegata tramite scala a chiocciola e con uscita nel corridoio comune.

Tali consistenze immobiliari risultano identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli con i seguenti ulteriori dati:

- Foglio 94, Mappale 2456, Subalterno 4, Categoria C1, Classe 13, Consistenza 32 mq, Superficie Catastale 42 mq, Rendita Catastale 1.789,83, Piani S1-T.

Confini: Viale Garibaldi, ingresso Condominio, cortile condominiale, sala bar.

L'unità immobiliare oggetto di vendita risulta occupata da terzi con contratto di locazione opponibile ed è inserita in un contesto condominiale situato in zona centrale del Comune di Vercelli, nel Condominio "Anna Maria".

Il tutto meglio individuato nella relazione di stima redatta dall'Ing. Giovanni Ciocca, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e consultabile dall'offerente/partecipante sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.tribunale.vercelli.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, che qui si intende per intero richiamata e trascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

Conformità catastale: l'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Normativa urbanistica: l'esperto stimatore rileva che *"Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli (P.R.G.C.) è stato approvato, con Deliberazioni di Giunta Regionale n.18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i."*

Successivi aggiornamenti:

- *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013, con la quale è stata approvata la Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.*
- *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.*
- *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del P.R.G.C. (correzione errore materiale) ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.”.*

Regolarità edilizia: l'esperto dichiara che “L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.”.

Relativamente al complesso immobiliare di cui sono parte i beni pignorati, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vercelli risultano i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione 4634/A del 07/02/1973;
- Autorizzazione 448/01 del 28/02/2002;
- Autorizzazione 19/02 del 29/03/2002;
- Autorizzazione 36/02 O.I. del 29/03/2002;
- D.I.A. 102/08 del 20/03/2008.

Stato di occupazione: l'immobile risulta essere **occupato** da terzi con contratto di locazione opponibile, registrato in data 29.05.2023 e con scadenza al 30.04.2029.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Giovanni Ciocca (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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, 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.

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

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).

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:

a) **il gestore della vendita telematica** sia la Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

b) **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 delle vendite: www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta

telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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, DM 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 all'indirizzo mail ilaria.picchetti@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, DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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'indicazione 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 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 l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, 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.

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 la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e 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 sottoscritto 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 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 sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente 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 IBAN: IT07H0608510000000001004226**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 73/2024 R.G.E., Lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del 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 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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il sottoscritto 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 maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. **in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000** (duemila) per il Lotto Uno e ad **Euro 1.000** (mille) per il Lotto Due.

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 individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato, quindi a decorrere dal 24 LUGLIO 2025 alle ore 10:00 e con scadenza il 30 LUGLIO 2025 ore 12:00.

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

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

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il sottoscritto Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista e del Custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versata sul conto della procedura.

Aggiudicazione

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

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà tenendo conto dei seguenti criteri (in ordine di priorità):

- maggior importo offerto;
- a parità di prezzo, maggior cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì di tempo indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al Custode giudiziario.

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

- 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 riaccreditare 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 c.p.c. e delle modifiche dell'art. 560 c.p.c. intervenute con l'art. 18 quater³ L. 8/2020, applicabile anche alle procedure esecutive pendenti alla data di entrata in vigore della legge.

A tal proposito si precisa che gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma, c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode

senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. 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 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.

In caso di mancato versamento nel termine fissato, il Professionista Delegato provvederà tempestivamente ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

PUBBLICITÀ

Il professionista delegato procederà:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;

- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia;

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

3. 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**;

4. 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 S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati al punto 4 inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet **www.astegiudiziarie.it** e **www.reteaste.tv** ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5. campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

6. realizzazione del Virtual Tour 360° per tutti i beni in vendita con valore di stima a partire da Euro 70.000,00, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che per questi ultimi il Professionista non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del

messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it.

CUSTODIA

La consistenza immobiliare oggetto di vendita può essere visitabile previo appuntamento da concordarsi con il Custode, Avv. Ilaria Picchetti, con Studio in Vercelli, Corso Libertà n. 55, al quale gli interessati potranno rivolgersi ai seguenti recapiti: telefono 0161/202334, mail: avv.ilariapicchetti@gmail.com.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Il Custode 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 formando e ad inviando agli interessati (anche 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.

Il Custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile ai seguenti 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 dovrà svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

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

Vercelli, lì 20 maggio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Ilaria Picchetti