

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2022
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Alessandra Balocco, con studio in Trino (VC) Via Spalti Levante n. 12, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Annalisa Fanini, con provvedimento del 17.10.2023, 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 del compendio pignorato con l'applicazione della normativa sul credito fondiario ex art. 41 dlgs 385/1993 come richiesto dal creditore procedente e che occorre stabilire le modalità per il settimo esperimento di vendita del lotto unico; considerato l'infruttuoso tentativo di vendere il compendio pignorato al prezzo base inizialmente stabilito in euro 166.203,72, poi ribassato ad euro 124.652,79, poi ribassato ad euro 93.489,60, poi ribassato ad euro 70.117,20, poi ribassato ad euro 52.587,90, poi ribassato ad euro 39.440,93

AVVISA

che il giorno **19 settembre 2025** alle ore 12,00 avanti a sé, presso il proprio studio in Trino Via Spalti Levante n. 12, si procederà all'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona 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 Bianzé (VC) Via Silvio Pellico n. 9 - 11.

Compendio immobiliare composto principalmente da locali destinati a ristoro, quali bar ristorante e sala giochi, dotati di cucina, magazzini, depositi, ripostigli, servizi igienici ed aree ricreative esterne, con annessa unità residenziale localizzata al primo piano del complesso edilizio. L'immobile è costituito da tre piani di cui due fuori terra collegati tra loro da scala interna tra il locale cantinato ed il piano terra e scala esterna tra il cortile interno e l'unità residenziale al piano primo, dove peraltro è presente un sottotetto. Inoltre, è presente un terzo piano fuori terra costituito da sottotetto in fase di ristrutturazione, planimetricamente coincidente con l'unità residenziale. Nel complesso i corpi di fabbrica costituiscono una forma geometrica ad L con lato maggiore in direzione Nord-Ovest/Sud-Est e risultano liberi pressoché su tutti i lati tranne per la continuità edilizia con edificio rurale a Sud-Est ed edificio residenziale al margine Nord-Est. Due sono gli accessi pedonali al compendio; nel dettaglio uno immette dalla pubblica via al locale di ristoro ed un secondo, sempre dalla via Silvio Pellico, porta direttamente al magazzino. L'accesso carraio al cortile interno è consentito da un ampio androne/autorimessa protetto, verso la strada, da serranda metallica. L'accesso all'edificio residenziale è possibile esclusivamente attraverso il cortile interno. Il complesso edilizio non risulta dotato di posteggi.

L'immobile, a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dall'esperto stimatore, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bianzè (VC) come segue: Foglio 19, particella 898, subalterno 7, categoria C/1, classe 1, consistenza 278 mq., superficie catastale 278 mq, rendita euro 4.206,75, indirizzo Via Silvio Pellico 11, piano T-S1; Foglio 19, particella 898, subalterno 8, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 135, rendita euro 167,33, indirizzo Via Silvio Pellico 11, piano T-1-2. (Foglio 19, particella 898, subalterno 6, indirizzo Via Silvio Pellico 11, piano T, B.C.N.C. – androne carraio, corte e ripostiglio comuni a tutti i subalterni).

Precedentemente, i dati catastali erano i seguenti: Foglio 19, particella 898, subalterno 1, cat. C/1, classe 1, consistenza 26 mq., rendita euro 393,44, piano T; Foglio 19, particella 898, subalterno 2, cat. C/1, classe 1, consistenza 68 mq., rendita euro 1.028,99, piano T; Foglio 19, particella 898, subalterno 3, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,0, rendita euro 167,33, piano T-1, graffato Foglio 19, particella 898, subalterno 5; Foglio 19, particella 898, subalterno 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,0, rendita euro 83,67, piano 1; Foglio 19, particella 898, subalterno 5, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,0, rendita euro 167,33, piano T-1, graffato Foglio 19, particella 898, subalterno 3.

Confini: a nord-ovest con i mappali 229 e 230 del Foglio 19 di proprietà di terzi; a sud-est con il mappale 230 del Foglio 19 di proprietà di terzi; a sud-ovest con la strada comunale Via Silvio Pellico.

Corrispondenza catastale: non sussistendo corrispondenza catastale, l'esperto ha effettuato l'aggiornamento catastale, di cui sopra.

Regolarità edilizia. Si veda la relazione di stima 05.03.2023 dell'esperto Arch. Patrizia Dorelli anche per quanto concerne i documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianzè, irregolarità e relativi costi, certificato energetico e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Dalla relazione di stima risulta che 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. L'immobile non risulta agibile. Dalla ricerca documentale effettuata dall'esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianzè, è emerso che l'unica pratica edilizia depositata nell'archivio del Comune di Bianzè è la Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia per Opere di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, protocollo 445 del 24.01.2001. Nel dettaglio la pratica ha riguardato l'intervento di sostituzione delle orditure primaria e secondaria del tetto e del relativo manto di copertura dell'edificio prettamente residenziale, a tre piani fuori terra. La pratica depositata veniva "integrata" con la descrizione di ulteriori lavori edilizi da effettuarsi presso il medesimo stabile consistenti nella "Scrostatura intonaco esterno e rifacimento di nuovo intonaco esterno al civile", l'integrazione reca la data del 30.01.2001. A corredo della pratica sono presenti la Denuncia di Fine Lavori e il Certificato di Collaudo.

Diritto posto in vendita: piena proprietà.

Stato di occupazione: gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Trascrizioni contro: pignoramento immobiliare trascritto in data 02.08.2022 reg. gen. 7390 reg. part. 5868.

Iscrizioni contro: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01.10.1998 reg. gen. 6989 reg. part. 972, ipoteca rinnovata il 18.09.2018 reg. gen. 7337 reg. part. 825; ipoteca legale iscritta il 09.04.2003 reg. gen. 3285 reg. part. 625; ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione iscritta il 13.03.2017 reg. gen. 1995 reg. part. 183; ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo iscritta il 20.05.2022 reg. gen. 4742 reg. part. 543.

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

LOTTO UNICO: **prezzo base euro 29.580,70** (ventinovemilacinquecentoottanta/70).

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.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli

esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato 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:

a) **il gestore della vendita telematica** sia:

la Società Edicom Finance Srl attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.garavirtuale.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 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: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dallo scrivente professionista delegato nel presente avviso.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o della partita Iva, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 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.

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 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, 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 del Giudice Tutelare; - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina

che giustifichi i poteri; - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia; - l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura n. 97/2022 al seguente IBAN IT34 K060 8544 8400 0000 1001 748; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 97/2022 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 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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 degli artt. 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, pertanto, 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 a: euro 250,00 per immobili stimati fino a euro 13.000,00; euro 500,00 per immobili stimati da euro 13.000,01 a euro 26.000,00; euro 1.000,00 per immobili stimati da euro 26.000,01 a euro 52.000,00; euro 1.300,00 per immobili stimati da euro 52.000,01 a euro 80.000,00; euro 1.500,00 per immobili stimati da euro 80.000,01 a euro 100.000,00; euro 2.000,00 per immobili stimati da euro 100.000,01 a euro 130.000,00; euro 2.500,00 per immobili stimati da euro 130.000,01 a euro 160.000,00; euro 3.000,00 per immobili stimati da euro 160.000,01 a euro 200.000,00; euro 4.000,00 per immobili stimati da euro 200.000,01 a euro 260.000,00; euro 5.000,00 per immobili stimati oltre euro 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 19.09.2025 (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) al 25.09.2025, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato; viene fissato alle ore 12,00 del giorno di scadenza (25.09.2025) 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 del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento; - il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

Aggiudicazione

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

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Entro **tre giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria: a) del verbale di aggiudicazione; b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del Gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a 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 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 seguenti 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 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 risulta 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:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato stesso, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. 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;
3. 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.asteanunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
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, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie In Linea 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 pignorati, 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, e mail: avv.balocco@libero.it, pec alessandra.balocco@ordineavvocativercelli.eu.

Trino, 06 giugno 2025

Avv. Alessandra Balocco

