TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE (FALLIMENTI)

Fallimento n. 60/2017 Reg. fallim.
Giudice delegato: dott.ssa Simona Delle Site
Curatore: dott. Andrea Baldi

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA
con la modalità della
GARA TELEMATICA ASINCRONA
sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci

Il Giudice Delegato

- vista l'istanza presentata dal Curatore dott. Andrea Baldi, con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive secondo le disposizioni del codice di procedura civile richiamate dall'art. 107, 2° comma, L.F.;
- dato atto che il programma di liquidazione regolarmente approvato prevede che si dia corso ad una vendita ai sensi degli art. 570 e segg. C.P.C., e che l'art. 591-*bis* C.P.C., nell'ambito della disciplina codicistica delle vendite immobiliari, prevede la possibilità di delegare le operazioni di vendita ad un Professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179-*ter* disp. att. C.P.C.;
- ritenuto che, nel caso di specie, tale modalità di vendita sia anche la più funzionale ai fini della liquidazione fallimentare;
- considerato che, a norma dell'art. 569, co. 4, C.P.C., come modificato dal D.L. 3 maggio 2016, n. 59 "*il Giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con* ***modalità telematiche****, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";
- rilevato che in data 10 gennaio 2018 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (G.U. Serie Generale n. 7 del 10 gennaio 2018) il D.M. Giustizia (decreto 5 dicembre 2017) che ha accertato la piena funzionalità del Portale delle Vendite pubbliche; per effetto di tale pubblicazione, le vendite telematiche sono divenute obbligatorie a decorrere dall'11 aprile 2018 (ossia dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione del 10 gennaio 2018);

P.Q.M.

Visti gli artt. 107 L.F., 570 e ss. e 591-*bis* C.P.C.;

ORDINA

la **vendita**, con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, delle seguenti unità immobiliari di pertinenza del fallimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO "A"

In comune di Divignano (NO), via Gramsci n. 4, quota di intera piena proprietà di porzione di fabbricato, posto all'interno di corte con conformazione a U, con sviluppo su due piani fuori terra (terreno e primo), in cattivo stato manutentivo, con terreno di proprietà esclusiva i adiacenza verso sud, con soprastante fabbricato accessorio, in corpo staccato, anch'esso con sviluppo su due piani fuori terra (quest'ultimo completamente fatiscente).
Il tutto così identificato presso il Catasto Fabbricati del citato comune:

- foglio 3, part. 204, sub. 2, categoria A/3, cl. 2, vani 6,5, sup. catastale mq. 107, rendita Euro 352,48-;
- foglio 3, part. 204, sub. 3, categoria A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. catastale mq. 93, rendita Euro 244,03-;
- foglio 3, part. 204, sub. 4, categoria C/6, cl. 3, sup. catastale mq. 12, rendita Euro 32,23-;
- foglio 3, part. 204, sub. 5, categoria C/6, cl. 3, sup. catastale mq. 12, rendita Euro 32,23-;
- foglio 3, part. 886, categoria A/4, cl. 1, vani 2, sup. catastale mq. 40, rendita Euro 70,24-.

L'area su cui sorgono le unità sopra indicate è individuata al Catasto Terreni al:

- foglio 3, part. 204, Ente Urbano di are 3.20;
- foglio 3, part. 886, Ente Urbano di are 0.25.

PREZZO-BASE:
Euro 62.500,00- (sessantaduemilacinquecento/00)
oltre imposte ed oneri di legge

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):
Euro 46.875,00- (quarantaseimilaottocentosettantacinque/00)
oltre imposte ed oneri di legge

LOTTO "C"

In comune di Divignano (NO), in prossimità della via XXII dicembre e via Mora e Gibin, quota di intera piena proprietà di terreni vari, suddivisi in tre aree.

1. Area della superficie catastale di mq 128 identificata come parcheggio, peraltro parzialmente già realizzato ed utilizzato come tale, censita al Catasto Terreni come segue:
   - foglio 2, part. 440, seminativo, cl. 2, are 1.28, reddito dominicale Euro 0,66 e reddito agrario Euro 0,76.

2. Area della superficie catastale di mq 6.272 identificata nella sua quasi totalità come area residenziale di nuovo impianto, censita al Catasto Terreni come segue:
   - foglio 2, part. 427, seminativo, cl. 2, are 5.02, reddito dominicale Euro 2,59 e reddito agrario Euro 2,98;
   - foglio 2, part. 475, prato, cl. 2, are 26.40, reddito dominicale Euro 9,54 e reddito agrario Euro 10,23;
   - foglio 2, part. 431, prato, cl. 2, are 12.76, reddito dominicale Euro 4,61 e reddito agrario Euro 4,94;
   - foglio 2, part. 433, prato, cl. 2, are 14.58, reddito dominicale Euro 5,27 e reddito agrario Euro 5,65;
   - foglio 2, part. 365, prato, cl. 2, are 0.22, reddito dominicale Euro 0,08 e reddito agrario Euro 0,09;
   - foglio 2, part. 363, prato, cl. 2, are 0.13, reddito dominicale Euro 0,05 e reddito agrario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 0,05;
- foglio 2, part. 442, prato, cl. 2, are 3.05, reddito dominicale Euro 1,10 e reddito agrario Euro 1,18;
- foglio 2, part. 474, prato, cl. 2, are 0.56, reddito dominicale Euro 0,20 e reddito agrario Euro 0,22.

La parte di terreno identificabile con il mappale 442 è destinata a parcheggio, peraltro già realizzato anche con l'indicazione degli stalli.
La parte di sud dei mappali 431 e 433 ed i mappali 363 e 365 sono destinati a viabilità.

3. Area della superficie catastale di mq 900, posta in posizione laterale di adiacente complesso residenziale, identificata come terreno agricolo e censita al Catasto Terreni come segue:
- foglio 2, part. 207, prato, cl. 1, are 9.00, reddito dominicale Euro 3,72 e reddito agrario Euro 3,72.

PREZZO-BASE:
Euro 175.100,00- (centosettantacinquemilacento/00)
oltre imposte ed oneri di legge

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):
Euro 131.325,00- (centotrentunomilatrecentoventicinque/00)
oltre imposte ed oneri di legge

LOTTO "D"

In comune di Divignano (NO), via privata Monte Rosa, quota di intera piena proprietà d'area censita al Catasto Terreni al:
- foglio 1, part. 108
  AA prato arborato, cl.2, are 0.80, reddito dominicale Euro 0,29 e reddito agrario Euro 0,33;
  AB seminativo, cl.2, are 9.00, reddito dominicale Euro 4,65 e reddito agrario Euro 5,35;
- foglio 1, part. 109, seminativo, cl. 2, are 8.30, reddito dominicale Euro 4,29 e reddito agrario Euro 4,93;
- foglio 1, part. 110, seminativo arborato, cl. 2, are 27.20, reddito dominicale Euro 14,05 e reddito agrario Euro 16,15;
- foglio 1, part. 111, seminativo, cl. 2, are 12.00, reddito dominicale Euro 6,20 e reddito agrario Euro 7,13;
- foglio 1, part. 112, seminativo, cl. 2, are 6.10, reddito dominicale Euro 3,15 e reddito agrario Euro 3,62.

A livello urbanistico l'area è identificata come "D2 impianti artigianali e commerciali di nuovo impianto" regolamentata dall'art. 13 NTA.

PREZZO-BASE:
Euro 95.100,00- (novantacinquemilacento/00)
oltre imposte ed oneri di legge

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):
Euro 71.325,00- (settantunomilatrecentoventicinque/00)
oltre imposte ed oneri di legge

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO "E"

In comune di Arona (NO), via per Montrigiasco, quota di intera piena proprietà di area identificata come terreno agricolo con soprastante bosco, censita al Catasto Terreni come segue:

- foglio 6, part. 17, bosco ceduo cl.1, di are 91.60, reddito dominicale Euro 7,57 e reddito agrario Euro 0,47-.

PREZZO-BASE:
Euro 9.160,00- (novemilacentosessanta/00)
oltre imposte ed oneri di legge

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):
Euro 6.870,00- (seimilaottocentosettanta/00)
oltre imposte ed oneri di legge

LOTTO "F"

In comune di Malesco (VB), via alla Cascata n.17, quota di intera piena proprietà di unità immobiliare (appartamento), individuata con l'interno n.41 (catastalmente n.43), posta al terzo piano di un complesso a carattere condominiale, così identificata al Catasto Fabbricati:

- foglio 17, part. 56, sub. 43, p.3, categoria A/2, classe 2, 3 vani, sup. 46 mq, piano 3, rendita Euro 232,41-.

PREZZO-BASE:
Euro 55.000,00- (cinquantacinquemila/00)
oltre imposte ed oneri di legge

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):
Euro 41.250,00- (quarantunomiladuecentocinquanta/00)
oltre imposte ed oneri di legge

il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta in data 19 febbraio 2018 dal geom. Giorgio Bressan, acquisita agli atti della procedura, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi;

DISPONE

- **che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;
- **che il PORTALE del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia** www.astetelematiche.it;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il Professionista delegato;**

DELEGA

per le operazioni di vendita, compresi gli eventuali successivi esperimenti di vendita con i ribassi di legge ex art. 591 C.P.C., la predisposizione della bozza di decreto di trasferimento, la sua successiva trascrizione, la cancellazione dei gravami e le altre attività connesse e conseguenziali, il notaio dott. Emanuele Caroselli, con studio in Novara, vicolo Canonica n. 26.

AUTORIZZA

il Curatore a fornire al Professionista delegato ogni informazione e/o documento ritenuto utile per la formazione dell'**avviso di vendita**;

DISPONE

che le condizioni della vendita e gli adempimenti cui sono tenuti il Curatore e il Professionista delegato (in tema di pubblicità, comunicazione dell'avviso di vendita con la specificazione delle modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'iter di aggiudicazione, attività connesse e conseguenziali) siano regolati dalle seguenti disposizioni.

Condizioni della vendita

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.

2) L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; esse saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

3) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno - come per legge - a carico dell'acquirente.

4) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal Giudice delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte; il decreto sarà quindi trascritto nei registri immobiliari a cura e spese della procedura fallimentare.

5) Il Curatore assicurerà agli interessati all'acquisto, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita. Le richieste di visita dovranno inviarsi a mezzo fax (al n. telefonico 0321/629784) o mail (all'indirizzo di posta elettronica andrea.baldi@commercialistinovara.eu). Il Curatore o il suo collaboratore o coadiutore in loco programmeranno le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Adempimenti del Curatore e del Professionista delegato

6) Il Professionista delegato provvederà a formare, subito dopo l'accettazione dell'incarico, e comunque entro e non oltre 60 giorni dal conferimento dello stesso, l'**avviso di vendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come da modello depositato in cancelleria e procederà alla vendita con le seguenti modalità:

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

a) 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 DELLA VENDITA TELEMATICA. Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".
b) 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.
c) 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.
d) 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.
e) 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).
f) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); 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 D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
g) Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
h) Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
i) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
j) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.
k) L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.
l) **L'offerta dovrà altresì indicare:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;
- il Referente della procedura (ossia del Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA 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;
- 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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.

m) 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 indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

n) Il bonifico, con causale "**Fall. n. 60/2017 R.G. Fall., 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

o) 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 d.P.R. n. 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".

p) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, previa richiesta del Professionista delegato, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, 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

Nell'ipotesi di presentazione di un'**unica offerta valida,** il Professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), **aggiudicherà** il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).

In questo caso, il Professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice delegato e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide,** il Professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti, con **modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto,** anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista delegato.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione 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.
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, **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:
€ 250,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base fino a € 13.000,00;
€ 500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 13.000,01 a € 26.000,00;
€ 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 26.000,01 a € 52.000,00;
€ 1.300,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 52.000,01 a € 80.000,00;
€ 1.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 80.000,01 a € 00.000,00;
€ 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
€ 2.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre € 260.000,01;

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista 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 di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* 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 DELLA VENDITA TELEMATICA 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 certificata 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.**
Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì richiedere al GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA di riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Successivamente all'aggiudicazione, il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura fallimentare su cui effettuare il pagamento del saldo.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del Professionista delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015.
A tal fine, entro **30 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo,** il Professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM n. 227/2015.
Sarà cura del Professionista delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate.
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.

Variabili

Il Professionista delegato dovrà provvedere altresì a:
A) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 C.P.C. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590-*bis* C.P.C. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
B) dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 C.P.C. e 176 e 177 disp. att. C.P.C.

7) Adempimenti pubblicitari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la **pubblicità** separatamente per ciascun tentativo di vendita, indicando nell'**avviso** il nominativo del Curatore con il relativo indirizzo dello studio, il n. di fax e l'indirizzo mail, per consentire gli accessi e le visite all'immobile, nonché con le seguenti modalità:

a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche *ex* art. 490, comma 1, C.P.C. e art. 161-*quater* disp. att. C.P.C. dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, salvo che il Giudice delegato prescriva che tale pubblicità venga effettuata direttamente da un diverso soggetto abilitato ad immettere i dati nel Portale;

b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sui seguenti siti Internet:

- www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
- www.tribunale.novara.it;
- www.giustizia.piemonte.it;

c) mediante diffusione, a cura della società "Aste Giudiziarie In linea S.p.A." dell'avviso di vendita attraverso il servizio di Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;

d) mediante pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

e) per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad Euro 35.000,00, mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canlaeaste.it, www.asteavvisi.it (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);

f) mediante pubblicazione su uno o più giornali a diffusione locale o nazionale, solo se il Curatore lo abbia previamente richiesto al Giudice delegato nell'istanza di vendita, ottenendone l'autorizzazione alla luce della tipologia ed importanza di immobile e delle disponibilità monetarie della procedura;

g) nei casi in cui ciò sia ritenuto opportuno e conveniente in relazione alla particolare qualità e/o al valore di mercato degli immobili, e il Curatore lo abbia previamente richiesto al Giudice delegato nell'istanza di vendita, ottenendone l'autorizzazione, mediante uno o più dei seguenti servizi pubblicitari, secondo le modalità ed i prezzi proposti da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. alla stregua del dossier informativo pubblicato sul sito internet del Tribunale (www.tribunale.novara.it):

- Virtual Tour 360°;
- Web Tv Reteaste.tv;
- Vetrina immobiliare permanente dei beni in vendita;
- Traduzione multilingua;
- Realizzazione di filmati e report fotografici hi-res;
- E-mail marketing;
- Cartellonistica dedicata e affissione di manifesti;
- invio di volantini nei dintorni dell'immobile;
- Spot su TV e radio locali;

8) Gli adempimenti pubblicitari di cui sopra saranno curati dal Professionista delegato con le seguenti modalità:

- richiesta ad ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), in via diretta e preferibilmente telematica, almeno 70 giorni prima della data fissata per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita, unitamente a verbale d'udienza ed ordinanza, avviso di vendita ed estratto dello stesso completo del valore di stima, relazione di stima, corredata di fotografie e planimetrie;

- inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 C.P.C., e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche (a meno che non debba provvedervi un diverso soggetto abilitato nominato dal Giudice), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.novara.it, nonché sul sito giudiziario distrettuale www.giustizia.piemonte.it;

- il testo dell'eventuale inserzione sui quotidiani di cui al precedente punto f) sarà predisposto dalla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A. ed inviato al concessionario di pubblicità, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero della procedura; n. lotto; comune, via e n° civico dell'immobile oggetto della vendita; descrizione del bene con superficie in mq.; valore di stima da perizia; prezzo-base di vendita; Professionista delegato avanti a cui si tiene la vendita; luogo, data e ora della vendita; nominativo del soggetto incaricato di fornire informazioni e far visitare l'immobile; siti internet dai quali acquisire ulteriori informazioni. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. Il Professionista delegato potrà avvalersi dell'esperto stimatore per la predisposizione di copia della perizia priva dei dati di cui non è consentita la pubblicazione: a tale proposito, l'esperto stimatore, se necessario e su richiesta del Professionista delegato, invierà prontamente agli interessati il necessario materiale in forma telematica già purgato dei dati c.d. "sensibili" (generalità del debitore ed ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi - es. fotografie che ritraggano volti di persone, targhe di autoveicoli ecc. - e comunque dati eccedenti e non pertinenti alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008).
- La documentazione (già epurata dai dati sensibili) e la relativa richiesta di pubblicazione dovranno essere inviate a cura del Professionista delegato all'indirizzo mail info.novara@edicomsrl.it (tel.041-5369911 - Fax 041-0415351923), o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito www.asteannunci.it. Il Gruppo Edicom provvederà poi a fornire ai Professionisti delegati tutti i giustificativi relativi agli adempimenti svolti. Il Professionista delegato avrà cura di comunicare al predetto gestore l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dai sistemi automatici all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web.

Il Curatore effettuerà, ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, il pagamento dell'importo di euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita entro 10 giorni dalla data del presente provvedimento o dalla data di vendita andata deserta per gli esperimenti successivi, con le modalità indicate sul sito di tale Portale, dando poi al Professionista delegato prova dell'avvenuto pagamento, con la produzione della relativa ricevuta, per il primo esperimento di vendita nel termine di 10 giorni dalla data della presente ordinanza di vendita, o dalla data di vendita deserta per gli esperimenti successivi.

9) Le spese di pubblicità dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da questa corrisposte entro i termini ordinari di pagamento, fatta eccezione per quanto indicato al punto precedente.

10) Al Professionista delegato verrà corrisposto dal Fallimento, se questo disponga di fondi adeguati, entro 30 giorni da oggi, un **acconto sul compenso** nella misura di € 1.000,00 oltre I.V.A.; in caso di fallimento illiquido, il Curatore si attiverà per ottenere - sia per effettuare il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamento del suddetto acconto, sia per il sostenimento di altre spese di vendita da erogare in via preventiva - **l'anticipazione delle spese a carico dell'erario** ex art. 146, comma 3, d.P.R. n. 115/2002, ovvero, a sua scelta, provvederà ad anticipare egli stesso le somme necessarie, salvo rimborso in prededuzione sul ricavato dalla vendita.

11) Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, a cura del Professionista delegato, entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita:
- ai creditori ipotecari ammessi al passivo,
- ai creditori ipotecari iscritti non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 C.C.),
- ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776-*bis* C.C.,
- ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile,
- al Curatore del fallimento,
- agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

12) Ad ultimazione dell'attività delegata, il Professionista delegato dovrà trasmettere all'indirizzo PEC della procedura, affinché il Curatore possa depositarli a mezzo PCT nel fascicolo del fallimento:

a) in caso di esito positivo, entro 180 giorni dall'aggiudicazione, i documenti relativi alle operazioni delegate non trasmessi in precedenza (quali, ad esempio, avviso, notifiche, verbali d'asta, giustificativi della pubblicità effettuata, restituzione fondo spese all'aggiudicatario, annotamenti di trascrizione e cancellazione gravami, ricevuta di invio all'aggiudicatario ed all'Amministratore di condominio della copia conforme del decreto di trasferimento);

b) in caso di esito negativo, al termine di tutti gli esperimenti delegati (da ultimare comunque nel termine massimo di 13 mesi dalla data della nomina) il Professionista delegato rimetterà l'incarico al Giudice delegato entro 30 giorni dall'ultimo esperimento di vendita, producendo tutti i documenti relativi alle vendite (quali, ad esempio, avvisi, notifiche, verbali d'asta deserta, giustificativi della pubblicità effettuata).

13) In caso di vendita utilmente effettuata, il Professionista delegato dovrà:
- trasmettere a mezzo PEC al Curatore, per il successivo deposito in Cancelleria, la bozza di Decreto di trasferimento entro 60 giorni dall'avvenuto incasso del prezzo, corredata da:
  - visure aggiornate (sintetiche, nonché estese per immobile trasferito) o certificazione notarile sostitutiva, nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del d.P.R. n. 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel Decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita;
  - prova del pagamento del prezzo di vendita (estratto del conto corrente della procedura);
  - prova della pubblicità eseguita in conformità alle prescrizioni di cui al presente provvedimento;
  - pre-liquidazione delle imposte di registro;
- eseguire, immediatamente dopo la firma del Decreto da parte del Giudice e nei termini di legge, gli adempimenti successivi all'emanazione del Decreto ed indicati al comma 3, n. 11, dell'art. 591-*bis* C.P.C.;
- entro 90 giorni dalla firma del Decreto, depositare presso la Cancelleria gli originali delle note di trascrizione e gli annotamenti di cancellazione;
- depositare a mezzo PEC al Curatore, entro 30 gg. dall'ultimazione degli adempimenti di cui al punto precedente, istanza indirizzata al Giudice delegato del Fallimento per la liquidazione del compenso e delle spese, proponendone la quantificazione secondo le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

disposizioni dell'art. 2 D.M. n. 227/2015 e dell'art. 179-*bis* disp. att. C.P.C. e suddividendo l'importo tra quanto di competenza della procedura fallimentare e quanto di competenza dell'aggiudicatario (tenendo conto: i. che anche le anticipazioni, debitamente documentate, saranno rimborsate dalle predette parti e suddivise dal Professionista delegato secondo il suddetto criterio di rispettiva competenza; ii. che, in caso di delega riferita a più lotti, il compenso del Professionista delegato verrà determinato secondo le modalità precisate nella circolare n. 1/2017 del Presidente del Tribunale di Novara; iii. che, infine, ove nessun tentativo di vendita abbia avuto esito positivo e il Professionista delegato abbia rimesso l'incarico, il compenso sarà liquidato a norma dell'art. 2, comma 8, del citato D.M. n. 227/2015);

14) Ad avvenuta liquidazione degli onorari di cui al punto precedente:
- il Professionista delegato dovrà redigere specifico rendiconto del fondo spese di spettanza dell'aggiudicatario, con richiesta al Curatore dei pagamenti e dei rimborsi da eseguire;
- il Curatore, previa conferma da parte della Cancelleria della completezza del fascicolo, effettuerà, su disposizione del Giudice delegato, il pagamento degli onorari e delle spese liquidati a carico della procedura.

MANDA

alla Cancelleria fallimentare di provvedere alla comunicazione del presente provvedimento al Curatore e al Professionista delegato a mezzo PEC.

Novara, 15/11/2019

Il Giudice delegato
Dott.ssa Simona DELLE SITE

TRIBUNALE DI NOVARA
Cancelleria Fallimentare
15 NOV. 2019

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009