



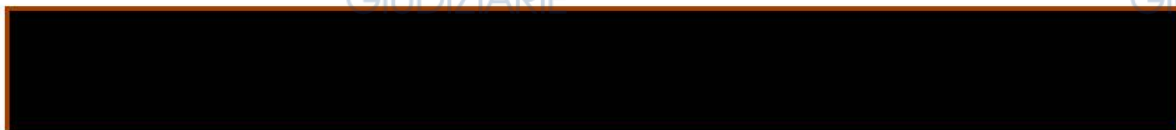
TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI

ORDINANZA

con autorizzazione alla vendita

e delega *ex art. 591 bis c.p.c.*

Oggi 14/01/2025 ad ore 10:26 innanzi al Giudice dell'esecuzione Dott. Edoardo Gaspari e al Dott. Andrea Ferrara, Funzionario addetto all'Ufficio per il processo che cura la verbalizzazione, sono comparsi:



1

il Custode l'Avv. Alessandra Balocco

l'esperto stimatore Geom. Massimiliano Da Cruz

L'Avv. Digiacomantonio chiede sia autorizzata la vendita del compendio pignorato.

Il Custode rappresenta che il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile pignorato si è rinnovato tacitamente al termine del primo quadriennio e che la mancata comunicazione del suddetto rinnovo ad Agenzia dell'Entrate è giustificato dal regime di cedolare secca.

Il GE rilevato che nella relazione di stima si dà atto che il contratto di locazione non è opponibile alla procedura esecutiva, mentre, trattandosi di contratto stipulato prima della data di trascrizione del pignoramento a avente data certa, è opponibile sia alla procedura esecutiva sia all'eventuale aggiudicatario, dispone che l'esperto stimatore modifichi la relazione di stima sul punto dando espressamente conto dell'opponibilità del contratto di locazione. Termine assegnato: 31/01/2025.

Dispone anche che il nominando professionista delegato dia chiara evidenza grafica della circostanza negli avvisi di vendita.

Il Giudice dell'esecuzione

esaminata la documentazione in atti;

rilevato che il provvedimento di convocazione delle parti per l'udienza *ex* art. 569 c.p.c. è stato regolarmente notificato;

rilevato che non risultano depositate note critiche alla relazione dell'esperto;

provvede come segue:

- visto l'art. 503, co. 2, c.p.c., ritenuto che non sussistano, allo stato, elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
- dispone che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- delega il compimento delle operazioni di vendita, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., ad un professionista;
- dispone, a norma dell'art. 569, co. 4, c.p.c. che le operazioni siano effettuate con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, dunque, nel rispetto delle regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita mediante gara telematica stabilite con decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e ss. mm.;
- ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. asincrona.

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.,

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'**AVV. Alessandra Balocco**

ASSEGNA

termine finale di 36 MESI per completare le operazioni delegate, decorrenti dall'emissione della presente ordinanza, salvo proroga, DA RICHIEDERE PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE DA PARTE DEL DELEGATO con istanza formulata al G.E.;

DISPONE

ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 1, c.p.c., lo svolgimento, secondo le direttive impartite a norma dell'art. 591 *bis*, comma 2 e ss., c.p.c., entro il termine di 1 ANNO dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita NON INFERIORE A TRE;

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 12, c.p.c., sentito il professionista delegato, il giudice dell'esecuzione, qualora non siano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita, provvederà alla sostituzione del delegato, salvo che il professionista dimostri che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato, ossia il prezzo stabilito, come da relazione di stima dell'esperto per il lotto o per ciascun lotto individuato, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta delle indagini compiute, ritenute corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici; **Pofferta minima** in misura pari al 75% del prezzo stabilito.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

che il Professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, proceda ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio. Allo stesso modo procederà il Professionista delegato ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti *ex art.* 498 c.p.c. a cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di convocazione per l'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c.; al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex art.* 569 c.p.c. agli eventuali comproprietari o al terzo proprietario del bene pignorato e al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex art.* 569 c.p.c., ultimo comma, c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore, segnalando al giudice l'eventuale omissione;
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del

terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3. al versamento della somma disposta a titolo di fondo spese in favore del delegato su un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso uno dei seguenti istituti di credito Biverbanca spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa, Banca Popolare di Puglia e Basilicata spa; il professionista delegato è espressamente autorizzato a fare ricorso, se ritenuto utile, al c.d. *home banking* o servizio equivalente;
4. a depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi devono necessariamente essere redatti secondo gli schemi ministeriali e compilati tramite la piattaforma "procedure.it". Il mancato rispetto di tale direttiva è valutabile ai fini della revoca dall'incarico.
5. a formare l'avviso di vendita secondo il modello predisposto dal Tribunale, il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
6. a notificare l'avviso di vendita alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti anche ai fini di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32 per cui ricevute le offerte, il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti se presenti all'udienza indicata;
7. ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c. 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 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;
8. a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, **l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta di pubblicità;**
9. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente il giorno dell'esperimento di vendita telematica che si svolgerà secondo le indicazioni fornite in questa ordinanza e che si terrà o presso lo studio del professionista delegato o presso apposita aula dedicata all'interno del Tribunale;
10. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo giudice con questa ordinanza di vendita, autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come

le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi ed inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;

11. all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti il giorno dell'esperimento di vendita;
12. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
13. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
14. all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex art. 571 c.p.c.* secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;
15. a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dal compimento delle operazioni;
16. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare 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, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;
17. a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
18. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.*;
19. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente intestato alla procedura;
20. a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
21. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
22. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.* (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
23. in caso di richiesta *ex art. 41 del D.LGS. n. 385/1993 (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), 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 versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

24. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

25. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emaneazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto (con indicazione dell'avviso rivolto al conservatore come indicato nel punto successivo).

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento **e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.**

ALLA BOZZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- A. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della Legge n. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- B. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. N. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- C. la dichiarazione scritta dell'aggiudicatario, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);
- D. la quietanza di versamento del prezzo (rilasciata dallo stesso delegato o dalla banca in caso di creditore fondiario);
- E. la notifica dell'avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore effettuata nei termini indicati nella presente ordinanza;
- F. copia della avvenuta pubblicità così come indicata nella presente ordinanza;
- G. le visure aggiornate relative al compendio pignorato;
- H. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c. e salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. In quest'ultimo caso sarà trasmessa nota con allegata la dichiarazione di esonero dell'aggiudicatario dall'emissione di ordine di liberazione.
- Nel caso in cui si sia già provveduto ad eseguire l'ordine di liberazione, si trasmetterà una nota con l'indicazione che non occorre procedere alla liberazione perché l'immobile è già libero.

7

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

altresì che il Professionista delegato provveda:

26. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis*, comma 2, n. 5 c.p.c.;
27. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

28. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, se soggetto diverso, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
29. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
30. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, a seguito di istanza motivata, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
31. a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
32. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
33. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto di delega;
34. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo praticato;
35. a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
36. a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
37. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto di delega;
38. a rimettere gli atti al G.E. dopo ogni terzo tentativo di vendita andato deserto, unitamente ad una nota esplicativa in ordine alla volontà del creditore procedente e dei creditori intervenuti di proseguire nell'azione (al fine di consentire al giudice una verifica periodica della procedura). In ogni caso, qualora il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a euro 10.000,00 il delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E. unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) sia dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del

conto corrente intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

Una dettagliata relazione sull'attività svolta anche con riferimento all'attività di custodia in base alle relazioni semestrali dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico.

Il Professionista delegato dovrà depositare ogni avviso di vendita pubblicato.

Nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il Professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno. Il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo di revoca dell'incarico;

39. a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese per l'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita;

40. a richiedere all'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

41. a richiedere tempestivamente, e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, ai creditori la loro nota di precisazione del credito; a depositare, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, istanza di liquidazione delle proprie competenze, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e per l'aggiudicatario (si ricorda che, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015: “Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente”). Analogo onere spetta al custode con riguardo alle proprie competenze, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese sostenute.

A verificare, prima di formare il progetto di distribuzione, che l'esperto abbia depositato istanza di liquidazione del compenso – e sia stato liquidato dal G.E. – depositando in caso negativo breve nota con cui si rappresenta la situazione al giudice;

42. a formare un progetto di distribuzione, da sottoporre a visto del G.E., anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al Professionista delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni

dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito.

Il Professionista delegato deve procedere a calcolare i compensi dei difensori dei creditori sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014 e ss. mm. ii. per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, che rappresenta il valore effettivo della procedura ex art. 5, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 55/2014;

43. a evidenziare se vi sono creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, specificando distintamente le spese esposte da questi ultimi e specificando altresì se si sono alternati più difensori per la medesima parte distinguendo per ciascuno di essi le rispettive competenze professionali. Nel caso di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, il Professionista delegato rimetterà il progetto al G.E. facendo presente la necessità di provvedere alla liquidazione delle competenze del difensore di parte ammessa al patrocinio a spese dello Stato, indi, il G.E. procederà a liquidare le competenze e rimetterà, nel caso non vi sia nulla da osservare, il progetto di distribuzione già vistato al Professionista delegato, che potrà fissare audizione delle parti per l'approvazione del progetto innanzi a sé;
44. a inviare il progetto di distribuzione, anche tramite posta elettronica, ai creditori e al debitore almeno 15 giorni prima dell'audizione delle parti (di cui al punto successivo), in modo tale che le parti possano comunicare eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti;
45. a fissare l'audizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla formazione del progetto di distribuzione una volta che lo stesso sia stato vistato dal giudice dell'esecuzione. La relativa audizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione potrà svolgersi anche in modalità c.d. di trattazione scritta, cioè senza la necessaria partecipazione fisica delle parti. Il Professionista delegato con decreto potrà invitare le parti a non comparire all'audizione in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato ex art. 597 c.p.c.;
46. a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;
47. a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito dell'audizione delle parti non sorgono contestazioni;
48. una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando il professionista delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione e a prelevare quanto riconosciuto al custode in virtù del decreto di liquidazione e a chiudere il relativo conto;

49. nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione che fisserà udienza a cui il Professionista delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

50. a depositare, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, secondo il modello predisposto dal Tribunale, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico contenente rapporto sulle attività di distribuzione compiute, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti e dell'estinzione del conto corrente/dei conti correnti riferiti alla procedura, unitamente all'ultimo estratto conto.

Il rapporto riepilogativo finale deve necessariamente essere redatto secondo gli schemi ministeriali e compilato tramite la piattaforma "procedure.it". Il mancato rispetto di tale direttiva è valutabile ai fini della revoca dall'incarico.

51. quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 4, c.p.c. (nell'ambito della c.d. vendita diretta), al Professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato nonché le operazioni connesse all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, le operazioni connesse alla comunicazione dello stesso e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento. Si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili;

52. quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 5, c.p.c., al Professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato. Al Professionista sono delegate le ulteriori attività necessarie. Si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili.

Il Professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. limitatamente alla ricezione delle buste contenenti le offerte, allo svolgimento degli esperimenti di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita sarà redatto secondo il seguente modello predisposto dal Tribunale.

Nell'avviso di vendita, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 5, c.p.c. è specificato che tutte le attività previste sono eseguite dal Professionista delegato e l'avviso deve contenere le previsioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.

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

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. gli immobili pignorati sono posti in vendita **nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa 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 all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 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 i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, 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 a $\frac{1}{4}$ 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 c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

- **il gestore della vendita telematica** sia Gruppo Edicom s.p.a. – attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.garavirtuale.it;
- **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il Professionista delegato sopra indicato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

13

I. **Soggetti legittimati a presentare offerte.**

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato 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.

II. **Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.

È considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

III. Modalità di presentazione.

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, 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.

14

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: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso.

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.

IV. Termine per la presentazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, 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.

V. Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VI. Contenuto dell'offerta

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete dell'offerente e il 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 la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il 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;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.