

Es. n. 799/2019 R.G.E.  
G.E. Dott.ssa Simona Delle Site  
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea  
S.p.A.  
Portale del gestore della vendita telematica: www.astetele-  
matiche.it <http://www.astetelematiche.it/>  
Referente della procedura: Notaio dott. Claudio Limontini  
Vendita telematica asincrona: 21 maggio 2024 ore 12,00  
Esperimento di vendita: secondo

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

[REDACTED]  
contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
\* \* \* \* \*

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.

Il Notaio Limontini dott. Claudio, delegato dal Giudice del-  
l'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Simona Delle Site con  
provvedimento in data 02 febbraio 2024;  
rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pi-  
gnorati, di cui al suddetto provvedimento;  
considerato che occorre stabilire le modalità per il secondo  
esperimento di vendita telematica asincrona dei beni pigno-  
rati;  
visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno 21 maggio 2024 alle ore 12,00, si procederà alla  
vendita telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il  
sistema dei plurimi rilanci tramite la piattaforma www.aste-  
telematiche.it <http://www.astetelematiche.it/> dei seguenti  
beni immobili di proprietà del convenuto esecutato e dei  
convenuti non esecutati, nel rispetto della normativa rego-  
lamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. C.P.C. di cui al  
decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32 e  
precisamente: COMUNE DI BORGOMANERO, località Casale Canug-  
gioni N. 16

**Lotto 2:**

- unità immobiliare facente parte del fabbricato edificato su  
area in Catasto Terreni al foglio 13 mappale 754 ente urbano  
senza redditi di are 9, consistente in soggiorno/pranzo/cot-  
tura, disimpegno, camera e bagno, balcone al piano secondo. Il  
tutto risulta più precisamente distinto nel Catasto Urbano  
come segue: - foglio 13 mappale 754 subalterno 8; p. 2; cat.  
A2; cl. 1; vani 3; r.c. €. 278,89;

Coerenze in contorno: vano scala comune sub. 3, porzione sub. 9, corte comune sub. 3;

-- terreni pertinenti più precisamente distinti nel Catasto Terreni come segue:

- foglio 13 mappale 695 cl. 3 prato are 1 ca. 90 r.a. €. 0,93 r.d. €. 0,74

- foglio 13 mappale 740 cl. 3 prato ca. 6 r.a. €. 0,03 r.d. €. 0,02;

Coerenze in contorno in unico corpo: del foglio 13 mappali 777, 754 e 563.

#### Lotto 4:

- unità immobiliare facente parte del fabbricato edificato su area in Catasto Terreni al foglio 13 mappale 754 ente urbano senza redditi di are 9, consistente in soggiorno/pranzo/angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno ripostiglio e portico al piano terra.

Il tutto risulta più precisamente distinto nel Catasto Urbano come segue:

- foglio 13 mappale 754 subalterno 6; p. T; cat. A2; cl. 1; vani 5,5; r.c. €. 511,29

Coerenze in contorno: vano scala comune sub. 3, unità immobiliare sub. 9 e corte comune a più lati sub. 3.

#### PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti ai convenuti come segue:

#### Lotto 2:

- Il signor ██████████, per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di Borgomanero in data 14 settembre 1999 rep. n. 115996, trascritto a Novara in data 24 settembre 1999 ai nn. 13679/8310;

- I signori ██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, parte in forza di:

decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Novara in data 18 luglio 2017 rep. n. 132/17, trascritto a Novara in data 26 luglio 2017 ai nn. 11769/8003;

parte in forza di:

decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Novara in data 26 settembre 2017 rep. n. 174/17, trascritto a Novara in data 04 ottobre 2017 ai nn. 14501/9773.

#### Lotto 4

- Il signor ██████████ per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di Borgomanero in data 14 settembre 1999 rep. n. 115996, trascritto a Novara in data 24 settembre 1999 ai nn. 13679/8310;

- La signora ██████████, per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Novara in data 26 settembre 2017 rep. n. 173/17, trascritto a Novara in data 04 ottobre 2017 ai nn. 14500/9772.



#### URBANISTICA

Il fabbricato di cui al foglio 13 mappale 754 è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi dal Comune di Borgomanero, e precisamente:

- Concessione n. 6577 (248/99) in data 01 settembre 2000 e successiva Variante in corso d'opera prot. n. 26067 in data 29 maggio 2002 (inizio lavori 15 gennaio 2001, fine lavori in data 13 dicembre 2002);
- Abitabilità n. 3963 relativa alle unità immobiliari di cui mapp. 754 sub. 6 e mappale 754 sub. 7 rilasciata in via provvisoria per la durata di un anno al fine di consentire il completamento dei lavori di cui alla concessione edilizia sopra citata.

Le difformità rilevate consistono in:

- Per il fabbricato di cui al foglio 13 mappale 754 sub. 8, le tramezzature interne sono posizionate in modo difforme rispetto all'elaborato tecnico allegato alla Licenza Edilizia; è presente un'apertura sulla parete nord che mette in comunicazione il locale indicato come soggiorno/pranzo con il sottotetto sovrastante all'unità immobiliare identificata al foglio 13 mappale 754 sub.7; l'accesso all'unità immobiliare non è nella posizione indicata sulla planimetria.

Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Borgomanero una CILA (certificazione inizio lavori asseverata) in sanatoria per adeguare la situazione attuale a quella di progetto ma ripristinando il posizionamento della parete perimetrale dell'unità immobiliare verso il vano scala comune. Successivamente alla sanatoria potrà essere presentata un'ulteriore CILA (certificazione inizio lavori asseverata) per l'ultimazione delle rifiniture interne; a conclusione dei lavori dovrà essere richiesta l'agibilità.

Nel caso in cui vengano invece ripristinate le tramezzature interne come da progetto, l'aggiudicatario potrà limitarsi alla presentazione di una CILA (certificazione inizio lavori asseverata) per terminare le finiture interne. In ogni caso al termine dei lavori dovrà essere presentata la certificazione di agibilità.

- Per il fabbricato di cui al foglio 13 mappale 754 sub. 6 è stata riscontrata la realizzazione di un bagno cieco al posto del ripostiglio. Ne consegue che l'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Borgomanero una CILA (certificazione inizio lavori asseverata) in sanatoria per adeguare la situazione attuale a quella di progetto, inoltre dovrà presentare la certificazione di agibilità in quanto quella precedentemente rilasciata aveva valenza per un anno.

Le ulteriori difformità catastali possono essere regolarizzate mediante l'aggiornamento delle attuali schede catastali.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima del 23 aprile 2020 depositata in atti dal Geometra En-



rico Pagani 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.

Gli immobili, sopra descritti, sono posti in vendita in lotti separati al prezzo base a fianco di ciascun lotto indicato:

Lotto 2:

Prezzo base euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero)

Offerta minima: euro 16.500,00 (sedicimilacinquecento virgola zero zero)

Rilancio minimo di gara: euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Lotto 4:

Prezzo base euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero)

Offerta minima: euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero)

Rilancio minimo di gara: euro 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

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

#### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (in proprio o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) <<http://www.astetelematiche.it/>> . Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (anche se festivo, sabato o domenica), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) <<mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it>> . seguendo attentamente le istruzioni riportate sul portale.

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 sotto-

scritta 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).

2) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- il cognome e 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, dovrà 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). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Codice Civile allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza (tramite allegazione del certificato del registro imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri). L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, CPC. L'offerente dovrà

altresi 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'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 C.P.C. (e meglio sotto precisato).

L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende il giudizio di divisione;
- l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio di divisione;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore massimo del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale; anche qualora fosse stato indicato nell'offerta un termine successivo, lo stesso sarà automaticamente ridotto a detto termine di legge;
- 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.

3) 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) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato al successivo punto 4), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto dell'atto di matrimonio in carta libera o dichiarazione attestante il regime patrimoniale;
- 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 (salva la facoltà del deposito





successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, 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 certificato di iscrizione nel 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 anche per immagine 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.

4) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. c/o la Banca Sella S.p.A. al seguente IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Giudizio di divisione n. 799/2019 R.G.E., lotto n. , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

5) 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" utilizzando il link ricevuto a seguito della compilazione dell'offerta.

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 Gestore previa richiesta del professionista delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La resti-

tuzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C.

A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) <<http://www.astetelematiche.it>> .

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

All'udienza sopra fissata il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e 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 del giudizio; 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 valida il professionista delegato procederà come di seguito:

- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si 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 tal caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Il professionista delegato dovrà



provvedere al deposito telematico in cancelleria del Verbale di aggiudicazione entro il secondo giorno successivo.

Qualora siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

Gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con 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 l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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 con importi con decimali.

La gara avrà inizio il giorno 21 maggio 2024 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 28 maggio 2024.

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 € 100.000,00;

€ 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.

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgi-

mento 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 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, si 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):

- 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.



6) 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); nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del professionista delegato, nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. n. 227/2015. Il residuo

prezzo e l'ammontare delle spese verranno comunicati entro trenta giorni dall'aggiudicazione, o, se minore, entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo in ogni caso nei termini di legge. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Decreto Legislativo 01/09/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà versare, nei limiti del saldo del prezzo di aggiudicazione, al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n. 385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese. Calcolate approssimativamente le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

8) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C. .

9) Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili in oggetto 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 irregolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., 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, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si avvisano gli offerenti della facoltà di ottenere, con spese a carico della procedura, il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando una specifica istanza o direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo oppure, ed al più tardi, entro il termine perentorio di 7 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, con deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Decorso tale termine, in assenza di deposito di tale istanza, la liberazione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi

allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno versati mediante apertura di conto corrente presso il Banco BPM S.p.A.

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

#### PUBBLICITA'

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità seguenti:

a) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicate delle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia

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

- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) <<http://www.astegiudiziarie.it/>>  
gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) <<http://www.tribunale.novara.it/>>

- [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) <<http://www.giustizia.piemonte.it/>>;

c) mediante diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea 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, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui periodici "Tabloid Piemonte" ed "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](http://www.asteannunci.it) <<http://www.asteannunci.it/>> , [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) <<http://www.rivistaastegiudiziarie.it/>> , [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) <<http://www.canaleaste.it/>> , [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) <<http://www.asteavvisi.it/>> (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://bakeca.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).

E' autorizzata la pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia con i relativi allegati su eventuali siti internet a disposizione degli istituti di credito procedenti e/o intervenuti purchè con spese a loro carico e purchè sia garantita la normativa in vigore sulla privacy.

f) alla luce della tipologia e dell'importanza di immobile e solo su istanza delle parti, mediante pubblicazione su uno o più giornali a diffusione locale o nazionale, o 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](http://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.

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni in oggetto:

IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. - via Enrico Fermi, n. 6 Novara codice fiscale: VGNLNZ67P02L219E

indirizzo mail: [richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it)

telefono: 0321 628676

al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio del professionista delegato Notaio Claudio Limontini - Novara via dei Cattaneo n. 12 - tel. 0321/612802 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 dal lunedì al venerdì.

Novara, 14 febbraio 2024

Il Professionista Delegato  
Notaio dott. Claudio Limontini

