

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 23/2023 R.G.

Vendita 23 maggio 2024

1° esperimento

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 216 CCII, 570 ss e 591-bis C.P.C.

COMUNE DI VARALLO POMBIA

LOTTO 1

Via Mirabella n. 20,

capannone produttivo prevalentemente in struttura prefabbricata composto da laboratorio/magazzino (superficie calpestabile di circa mq. 1712) e da porzione ad uffici amministrativi e punto vendita al dettaglio (superficie calpestabile di circa mq. 168).

prezzo base Euro 706.000,00

offerta minima Euro 529.500,00

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it

Il Notaio Caroselli Dott. Emanuele incaricato dal Giudice Dott.ssa Simona Delle Site, in data 27 febbraio 2024 (PEC in data 28 febbraio 2024),

- rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili di compendio della Liquidazione Giudiziale di cui sopra, vendita da eseguirsi nel rispetto dell'art. 216, 3° comma CCII e norme ivi richiamate;

- considerato che occorre stabilire le modalità di un esperimento di vendita telematica asincrona dei detti immobili;

- visti gli artt. 570 e segg. c.p.c., 591-bis c.p.c. e l'art 216, 3° comma CCII e norme ivi richiamate;

AVVISA

che **il giorno 23 maggio 2024 alle ore 12,00**, presso il proprio studio in Novara, Via Santo Stefano n. 8, procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona** tramite la **piattaforma www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. C.P.C. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, e precisamente:

In Comune di Varallo Pombia

Intera piena proprietà delle unità immobiliari edificate su area distinta in Catasto Terreni al foglio 6 mappale 515, ente urbano di mq. 4000, site in Via Mirabella n. 20, costituenti

fabbricato a prevalente destinazione d'uso produttiva in struttura prefabbricata edificato al termine degli anni '90, costituito da un locale laboratorio/magazzino (della superficie calpestabile di circa mq. 1712), una porzione ad uffici amministrativi ed una parte per vendita al dettaglio (della superficie calpestabile di circa mq. 168); il perito ha evidenziato che strutturalmente l'edificio presenta due altezze differenti a connotazione delle due distinte porzioni, l'una contenente gli uffici ed i locali vendita, l'altra ospitante la zona laboratorio/magazzino.

Il fabbricato è posto centralmente rispetto all'area di proprietà la quale è totalmente recintata; è presente, oltre all'accesso pedonale, un duplice accesso carraio che ne consente il transito anche di mezzi pesanti tutto a contorno del fabbricato stesso così da consentire una ottima fruibilità logistica.

Il perito ha evidenziato che sul prospetto est, a fronte della linea ferroviaria, sono esistenti una tettoia e due locali posticci, realizzati con pannellature precarie, che non risultano licenziati.

Quanto descritto risulta così censito nel **Catasto Fabbricati:**

foglio 6 mappale 515/3 piano T Cat. D/1, Rendita Euro 10.128,34,

foglio 6 mappale 515/4 piano T Cat. C/1 Cl. 4 mq. 75, Rendita Euro 1.285,98,

(subalterni entrambi derivanti, in seguito a variazione in data 19 novembre 2019 Pratica n. NO0055505 per divisione con cambio di destinazione d'uso, dal mappale 515/1 a sua volta derivante, in seguito a denuncia in data 28 marzo 2002 Pratica n. 57947 per ampliamento, dal mappale 515 presente in banca dati, quale F/1, in seguito a denuncia in data 2 dicembre 1995 n. 7192 per costituzione cui ha fatto seguito denuncia in data 5 luglio 1999 n. H04676 per variazione della destinazione da area urbana a laboratorio artigianale).

Comune ai due subalterni sopraccitati è **il foglio 6 mappale 515/2** piano T, Bene Comune non Censibile, comprendente parte della corte, l'ingresso ed il locale centrale termica; il perito ha precisato che, vista l'univoca titolarità di entrambi i subalterni a cui esso è comune tali porzioni di immobili sono state ricomprese nella valutazione e considerate in totale proprietà.

Alle coerenze in contorno da nord in senso orario: mappale 600, ferrovia, mappali 630, 631, 625,632 e 689 (Via Mirabella).

Situazione urbanistica e catastale:

Il perito ha riscontrato delle lievi irregolarità nelle Planimetrie depositate al Catasto Fabbricati, ritenendo comunque che le difformità riscontrate non richiedano l'obbligo di variazione della planimetria catastale in quanto non incidono sullo stato, la consistenza e l'attribuzione di categoria e

classe, così come previsto dalla Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 9 luglio 2010.

Dall'elaborato peritale risulta che l'immobile costituente il compendio e le relative opere edilizie accessorie sono stati realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Varallo Pombia (NO):

- **Concessione edilizia n. 96/157 del 13 dicembre 1996,**
- **Concessione edilizia n. 97/020 del 15 febbraio 1997,**
- **Concessione edilizia n. 97/120 del 28 ottobre 1997,**
- **Concessione edilizia n. 97/091 del 28 ottobre 1997,**
- **Concessione edilizia n. 98/003 del 30 ottobre 1998,**
- **Permesso di Costruire n. 2008/006 del 13 febbraio 2008.**

Il perito ha evidenziato che nella documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali non vi è traccia del cambio d'uso di parte del fabbricato come commerciale precisando che la pratica però è sicuramente esistente in quanto vi è traccia nei pubblici registri (trascrizione in data 23 dicembre 2019 ai nn. 18923/13758 in favore del Comune di Varallo Pombia di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 11 dicembre 2019 n. 59703/29068 di repertorio Notaio Fabio Auteri di Novara, atto dal quale risulta che, in seguito all'inoltro di istanza prot. 13407 del 12 novembre 2019 - SUAP 2019/267 - CILA P.E. 2019/195 per cambio di destinazione d'uso senza opere di porzione di fabbricato inferiore a 700 mc, da produttivo a commerciale sul fabbricato identificato al foglio 5 map-pale 515/4, la proprietà ha assoggettato ad uso pubblico, con destinazione d'uso a parcheggio, ai sensi dell'art. 21 comma 1° punto 3 della Legge Regionale 56/77, un'area di totali mq. 75, superiori all'80% della superficie lorda di pavimento della nuova destinazione commerciale (area graficamente rappresentata nell'elaborato grafico allegato sotto A all'atto stesso), impegnandosi, altresì, ad eseguire perennemente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area, ad apporre un cartello in luogo ben visibile indicante l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio nonché l'orario di utenza che corrisponda agli orari dell'attività commerciale esercitata e, infine, a mettere a disposizione e/o cedere gratuitamente al Comune l'area a parcheggio di cui sopra a semplice richiesta del Comune, con oneri a proprio carico).

Fermo quanto sopra indicato in merito alla esistenza di manufatti non licenziati, il perito ha, inoltre, evidenziato che dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai sopra precisati titoli abilitativi si sono riscontrate alcune difformità, evidenziando che, da una primaria ricognizione ha ritenuto che le opere eseguite in difformità e/o in assenza di titolo edilizio, salvo diritto di terzi, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985; ha specifica-

to, comunque, che l'esatta possibilità e l'eventuale metodologia circa il percorso di sanatoria potranno essere definite esclusivamente a seguito di un'istruzione di progetto edilizio che preveda, oltretutto, l'esatto rilievo dello stato di fatto (prestazioni queste non eseguite dal perito in quanto non espressamente contemplate in incarico). Ha precisato, infine, il perito che per eventuali opere non sanabili dovrà essere prevista la messa in pristino dei luoghi. Dei costi necessari alle regolarizzazioni e/o messe in pristino il perito ha tenuto debito conto in sede estimativa.

Con riferimento alle irregolarità urbanistiche evidenziate dal perito, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti e a proprie cura e spese, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Certificazione degli impianti:

Il perito ha evidenziato che il fabbricato presenta impiantistica elettrica, idrica e di riscaldamento eccellente per la destinazione d'uso (anche i locali laboratorio/deposito sono dotati di impianto di riscaldamento).

Certificazione ambientale:

Il perito ha precisato che durante il sopralluogo svolto non ha visivamente notato situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale.

Disponibilità del bene:

I beni sono nella disponibilità della procedura (all'interno vi sono beni mobili riconducibili alla stessa) in forza di **atto di compravendita in data 16 gennaio 1996 n. 159585/15505 di repertorio Notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo trascritto a Novara in data 6 febbraio 1996 ai nn. 1359/1113, cui hanno fatto seguito atto di trasformazione societaria in data 23 maggio 2003 n. 160212 di repertorio Notaio Domenico Polito di Borgomanero, trascritto a Novara in data 28 maggio 2003 ai nn. 11295/7726 ed atto di fusione per incorporazione in data 10 dicembre 2012 n. 205391/34234 di repertorio medesimo Notaio trascritto a Novara in data 12 dicembre 2012 ai nn. 16056/11521.**

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima, depositata in atti, redatta in data 7 dicembre 2023 dal Geometra Giulio Cambieri, 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 e di regolarizzazione catastale, che resteranno in capo all'aggiudicatario e che in nessun caso potranno essere scomputati dal prezzo di aggiudicazione.

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 706.000,00 (settecentoseimila virgola zero zero).

Offerta minima: Euro 529.500,00 (cinquecentoventinovemilacinquecento virgola zero zero), oltre imposte ed oneri di Legge

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto da versarsi secondo le indicazioni di cui infra.

Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

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

DETERMINA

1 - Le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

a) 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. 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) Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, 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, e-
guendo attentamente le istruzioni riportate sul portale.

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, 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.

Più precisamente: dopo aver compilato e sottoscritto digitalmente l'offerta, alla quale andrà allegata la documentazione necessaria, bisognerà procedere alla sua conferma.

A seguito della conferma, si riceverà messaggio di posta elettronica certificata da parte del gestore del Ministero della Giustizia con relativo codice ed allegati.

Il codice sarà necessario per il pagamento del bollo, l'allegato in formato zip, dovrà essere scaricato, (non dovrà essere aperto né modificato pena l'inammissibilità dell'offerta) ed inviato al sopra precisato indirizzo PEC del Ministero della Giustizia.

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).

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 febbraio 2015). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, qualora fosse in comunione legale di 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 altra persona giuridica dovrà precisare la qualifica, documentando i poteri di rappresentanza, ed indicare anche i dati della società/persona giuridica (denominazione-sede-codice fiscale).

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di Legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali pre-

viste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni. L'offerente dovrà inoltre dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'articolo 585 c.p.c. (e meglio infra precisato).

L'offerta dovrà altresì indicare:

- 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 il Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore 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 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 in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità non scaduto e 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 di identità non scaduto e 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 di identità non scaduto e 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 di iscrizione al 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 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;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);

- la richiesta di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'articolo 585 c.p.c.

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. al seguente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Liquidazione Giudiziale R.G. n. 23/2023, lotto n. 1, 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 non venga riscontrato 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 Euro 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) sa-

rà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

A tale norma viene fatto 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte 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, 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 si verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e si provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta valida:

- 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 il Professionista Delegato 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); detta circostanza verrà comunicata al Giudice chiedendo di procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

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 offe-

rente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà inizio il 23 maggio 2024 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 30 maggio 2024.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

Euro 250,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base fino a Euro 13.000,00;

Euro 500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00;

Euro 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00;

Euro 1.300,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da Euro 52.000,01 a Euro 80.000,00;

Euro 1.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da Euro 80.000,01 a Euro 100.000,00;

Euro 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da Euro 100.000,01 a Euro 130.000,00;

Euro 2.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da Euro 130.000,01 a Euro 160.000,00;

Euro 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da Euro 160.000,01 a Euro 200.000,00;

Euro 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da Euro 200.000,01 a Euro 260.000,00;

Euro 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre Euro 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 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 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 (detrato 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 da parte del professionista delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare 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 (come indicatagli dallo stesso Professionista).

Il residuo prezzo e l'ammontare delle spese verranno comunicati entro trenta giorni dall'aggiudicazione e - se minore - entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7 - Se il prezzo non sarà stato depositato nel termine stabilito, il Giudice delegato dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, fissando 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.

8 - Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C., l'aggiudicatario ha la possibilità di far 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 questo caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In tal caso, il **versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Liquidazione Giudiziale R.G. n. 23/2023, lotto n. 1**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 al Giudice Delegato 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito della procedura (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 (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. 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 dal-

la 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della procedura, senza alcun onere a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta alle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

Nel caso di immobile occupato senza titolo, l'aggiudicatario potrà procedere alla liberazione, avvalendosi del decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

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;**
- **che il costo per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica - se necessario - sarà a carico dell'aggiudicatario.**

Per tutto quanto qui non previsto o per quanto eventualmente non conforme a normativa sopravvenuta si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il notaio delegato provvederà all'effettuazione della pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- 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 dalle specifiche tecniche dettate dal Ministero di Giustizia;
- b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della sca-

denza del termine per la presentazione delle offerte, del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati sui seguenti siti internet www.astegiudiziarie.it (gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), www.tribunale.novara.it e 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 della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui **periodici "TABLOID PIEMONTE" e "Aste Giudiziarie-Edizione nazionale"**;

e) per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero), mediante il servizio Aste.Click a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e 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).

Copia dell'avviso di vendita sarà notificata, a cura del delegato, entro il termine di giorni quarantacinque dalla data della medesima ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari 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 della Liquidazione Giudiziale e agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

Per ogni informazione, per gli accessi e le visite dell'immobile, si potrà contattare in orario ufficio il Liquidatore Giudiziale Colombo dottor Giuseppe con Studio in Magenta, Via Garibaldi n. 84 tel. 02/97280246 email: procedure@cpcommercialisti.com (indirizzo al quale inviare anche le richieste di visita dell'immobile)

Novara, 13 marzo 2024

Il Professionista Delegato
NOTAIO EMANUELE CAROSELLI