



TRIBUNALE DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Avviso

di

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

Il sottoscritto Avv. Carlo Minoli, CF MNLCLN56A19F952C, Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Novara ex art. 591-bis C.P.C. in data 18.12.2023 nel procedimento esecutivo **n. 176/2022**, a norma dell'art. 490 C.P.C.

AVVISA

che **il giorno 23 luglio 2024 alle ore 16,00**, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la **piattaforma www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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., nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni ai Professionisti delegati allegate all'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 1

in Comune di **NOVARA, Via Benedetto Alfieri 15**, quota intera della piena proprietà di Unità immobiliare di compendio di fabbricato condominiale e precisamente **Appartamento** sito al quarto piano costituito da unico locale con angolo cottura, bagno e due balconi.

Superfici lorde: abitazione mq. 41,00, balconi mq. 10,00.

Quanto sopra descritto risulta identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Novara al **foglio 75 mappale 688 subalterno 34**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2, Superficie catastale totale mq. 43, totale escluse aree scoperte mq. 40, rendita Euro 268,56 – Via Benedetto Alfieri n. 15, piano 4.

Coerenze: a nord vano scala comune, a est, sud e ovest prospetto su area condominiale.

La vendita viene effettuata con tutti i diritti di comproprietà sulle cose, enti, spazi, impianti, servizi e parti comuni tutte dell'edificio di cui quanto alienato fa parte.

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Roberto Franzo di Trecate in data 4.4.2012, Repertorio n. 22905/7455, trascritto a Novara in data 11.4.2012 ai nn. 4541/3170 al quale atto ed a quelli ivi richiamati viene fatto riferimento per tutti i patti, clausole e condizioni eventualmente competenti alla parte acquirente. In particolare nell'atto succitato viene evidenziato che il locale sottotetto del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato ceduto in uso esclusivo all'acquirente dell'appartamento distinto nel N.C.E.U. al foglio 75 mappale 688 subalterno 36, con libero accesso a tutti i condominio loro incaricati per lo svolgimento di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria in caso di guasti relativi all'antenna o in caso di danni al tetto.

Situazione urbanistica e catastale:

In base al confronto tra la scheda catastale depositata al Catasto Fabbricati di Novara in data 18/06/2008 si segnala una lieve difformità rispetto a quanto depositato in Comune e a quanto riscontrato sul posto. Infatti sia sulla scheda catastale che nella realtà risulta non essere presente una partizione interna nel monolocale che, nel progetto comunale, era stata prevista per separare visivamente l'angolo cottura dalla restante parte della zona giorno.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in forza di Permesso di Costruire prot. 47594 del 03/08/2006 e successiva variante in corso d'opera autorizzata con D.I.A. prot. 35257 del 14/05/2008 consistente in modifiche delle tramezzature interne.

Certificato di agibilità prot. 69409 del 01/10/2008 completo di certificato di collaudo statico, dichiarazioni di

conformità impiantistiche e attestato di qualificazione energetica.

Dall'esame della documenta reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara si rileva difformità costituita da mancata realizzazione la partizione interna prevista nel monolocale nella pianta di aggiornamento allegata alla D.I.A. prot. 35257 del 14/05/2008, ossia un setto murario che non divide completamente due ambienti e che potrebbe anche essere stato previsto non a tutta altezza.

L'aggiudicatario dovrà procedere con una regolarizzazione della difformità edilizia mediante la presentazione di una "S.C.I.A. in sanatoria" che dovrà essere accompagnata da una variazione catastale al fine di procedere anche al conseguente aggiornamento catastale, per un costo comprensivo di sanzioni e oneri professionali, pari a circa € 1.500,00 (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge). A cui occorre aggiungere il costo della presentazione di n. 1 nuova planimetria a mezzo di procedura DOCFA ; il costo presunto dell'aggiornamento catastale, comprensivo di oneri professionali e diritti catastali, è pari a circa € 1.000,00 (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge).

Disponibilità del bene: come da perizia

Prezzo base: € 49.000,00 (Quarantanovemila/00),

Offerta minima: € 36.750,00 (Trentaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 2

in Comune di **TRECATE**, **Via Ugo Foscolo 1 angolo via San Cassiano**, quota intera della piena proprietà di Unità immobiliari di compendio di fabbricato condominiale e precisamente:

- **Appartamento** sito al piano secondo (ultimo fuori terra) costituito da tre vani oltre cucina, bagno e tre balconi con annessa cantina al piano seminterrato;
- **Autorimessa** al piano seminterrato.

Superfici lorde: abitazione mq. 104,00, balconi mq. 9,00 cantina mq. 14,00. Autorimessa mq. 21.

Quanto sopra descritto risulta identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Trecate al **foglio 18 mappale**

572 subalterni:

- **53**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, Superficie catastale totale mq. 111, totale escluse aree scoperte mq. 108, rendita Euro 322,79 – Via Foscolo n. 1, piano S1 – 3;
- **10**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 21, rendita Euro 66,62, via San Cassiano n. 36-A, piano T

Coerenze:

appartamento: a nord altra proprietà, a est cortile comune, sud cortile comune e altro appartamento, a ovest altro appartamento vano scala e altra proprietà;

cantina: a nord corridoio comune e altra cantina, a est altra cantina e autorimessa stessa proprietà, a sud cortile comune; a ovest altra autorimessa;

autorimessa: a nord altra autorimessa, a est e sud cortile comune, a ovest cantina stessa proprietà.

La vendita viene effettuata con tutti i diritti di comproprietà sulle cose, enti, spazi, impianti, servizi e parti comuni tutte dell'edificio di cui quanto alienato fa parte.

Gli immobili di cui sopra sono cos' pervenuti all'esecutata

- per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Mittino di Novara in data 22.12.1986, Repertorio n. 156727, trascritto a Novara in data 16.1.1987 ai nn. 574/651 al quale atto ed a quelli ivi richiamati viene fatto riferimento per tutti i patti, clausole e condizioni eventualmente competenti alla parte acquirente.
- Per l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di successione in morte di Aina Nunzio del 12.7.1994, trascritta a Novara in data 20.6.1998 ai numeri 5927/8073.

In particolare nell'atto succitato viene evidenziato che il locale sottotetto del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato ceduto in uso esclusivo all'acquirente dell'appartamento distinto nel N.c.e.u. al foglio 75 mappale 688 subalterno 36, con libero accesso a tutti i condominio loro incaricati per lo svolgimento di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria in caso di guasti relativi all'antenna o in caso di danni a l tetto

Situazione urbanistica e catastale:

La situazione riportata sulle planimetrie catastali non coincide perfettamente con la situazione in sito.

Dall'analisi della documentazione catastale depositata in data 18/09/1974, rispetto a quanto riscontrato sul posto, si segnalano le seguenti difformità :

APPARTAMENTO

- presenza di una tramezzatura di separazione del soggiorno dall'ingresso che è stata parzialmente demolita ed abbassata a cm 100;
- diverso sviluppo della parete perimetrale del ripostiglio .

PIANO SEMINTERRATO :

- diverso sviluppo della divisione interna tra il locale destinato ad autorimessa e la cantina;
- mancata indicazione grafica della porta di collegamento tra i due locali (presente invece nella pratica edilizia comunale e nello stato di fatto).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 125 del 29/11/1971.

Si precisa che la Licenza Edilizia autorizzava un progetto con "pianta tipo" per i tre piani della costruzione che risulta essere planimetricamente differente rispetto alla scheda catastale e a quanto rilevato in sede di sopralluogo. In perizia si evidenzia come secondo un modus operandi diffuso in passato, soprattutto in progetti di edilizia economico-popolare degli anni 1960-'70, che prevedeva l'esecuzione dei lavori edili senza la piena aderenza al "progetto tipo" a cui faceva seguito un accatastamento depositato in fase di richiesta agibilità che rappresentava più realisticamente lo stato di fatto e con il quale si "sistemavano" le modifiche effettuate in corso d'opera.

Dall'accesso agli atti condotto presso il S.U.E. del Comune di Trecate è risultato che non sono state depositate successive varianti progettuali ma solo l'agibilità ed il relativo accatastamento.

Per questo motivo, non disponendo di un documento effettivamente probante della situazione edilizio-urbanistica per il piano in oggetto l'unico documento certo su cui poter fare una verifica risultava essere la scheda catastale, sulla base della quale sono state riscontrate le difformità sopra indicate.

Per il piano seminterrato invece il progetto comunale prevedeva un elaborato planimetrico specifico per il livello e non una "pianta tipo".

I locali cantina ed autorimessa risultano essere conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico con la sola eccezione di una divisione interna. Sulla pianta concessionata i due locali sono collegati da un'apertura, effettivamente presente nella realtà che però non è riscontrabile nella scheda catastale.

L'aggiudicatario dovrà regolarizzare la situazione tramite la presentazione di "S.C.I.A. in sanatoria", il cui costo indicativo, comprensivo di sanzioni e oneri professionali, è pari a circa € 1.500,00. A cui occorre aggiungere il relativo aggiornamento catastale con la presentazione di n. 1 nuova planimetria a mezzo di procedura DOCFA del costo presunto, comprensivo di oneri professionali e diritti catastali, di circa € 1.000,00 (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge).

Disponibilità del bene: come da perizia

Prezzo base: € 87.000,00 (Ottantasettemila/00),

Offerta minima: € 65.250,00 (Sessantacinquemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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.

*** **

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 (ma solo 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 22 luglio 2024, inviandole 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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).

Sempre a pena di inammissibilità dell'offerta:

a) il presentatore dell'offerta dovrà coincidere con l'offerente (il soggetto che nell'offerta viene indicato come presentatore e il soggetto offerente devono quindi coincidere, non potendo il presentatore essere soggetto diverso dall'offerente);

b) in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15 (il tutto fermo restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta quale documento di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace e l'ulteriore eventuale documentazione necessaria ai fini della validità dell'offerta).

In merito si precisa che, le specifiche tecniche, il manuale dell'offerente e la procedura guidata di creazione dell'offerta, attribuendo al "presentatore" una funzione che non si esaurisce nel momento del deposito dell'offerta (è alla casella PEC del presentatore che vengono inviate le credenziali di accesso per partecipare alla vendita), posto che questo è l'unico indirizzo telematico di cui la piattaforma per la vendita è in possesso e al quale dunque la stessa invierà le credenziali di accesso, per ovviare al rischio che all'offerente non pervengano le credenziali per assistere all'apertura delle buste e per partecipare all'eventuale gara e che l'offerente stesso non venga concretamente posto in grado di parteciparvi, ed inoltre per ovviare all'eventualità che alla gara partecipi un soggetto diverso dall'offerente in violazione del disposto dell'art. 571 c.p.c., il soggetto che viene indicato come presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

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 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 del 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;

- 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 (termine soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), 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);
- 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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.

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'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 presso Banca Sella intestato a 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 "Proc. Esecutiva n. 176/2022 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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".

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il seguente portale 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, 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.**

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.

La gara avrà la durata di 8 (otto) giorni, da martedì 23 luglio 2024 a martedì 30 luglio 2024 e terminerà alle ore 12:00.

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.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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.

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 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)

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. .

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

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, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 176/2022 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

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 D. Lgs. 1/9/1993, 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, il Professionista delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode:

IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. – via Enrico Fermi, n. 6 Novara

codice fiscale: VGNLNZ67P02L219E

indirizzo mail: richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it

telefono: 0321 628676.

*** **

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.**

Novara 15 aprile 2024

Il Professionista Delegato

AVV. Carlo MINOLI