

V.G. R.G. n. 1868/2024

Presidente Dott. Ghinetti Andrea Pio Carlo

Giudice Dott. Bencini Niccolò

Giudice Relatore Dott.ssa Vittoria Mingione

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In linea S.p.A.

Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Referente della procedura: Notaio dott. Renato Bucolo

Curatore Dott.ssa Cristina Ferraris

Vendita telematica asincrona: 18 luglio 2025 ore 10

Valore di stima: Euro 51.255,00

Esperimento di vendita: PRIMO

## TRIBUNALE DI NOVARA

Volontaria Giurisdizione

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

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

### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Tutte le attività che, a norma degli artt.569 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso lo studio dello stesso sito in Borgomanero, Via dei Mille n. 17.

Il Notaio Bucolo dott. Renato, delegato dal Tribunale di Novara, Sezione Civile, riunito in camera di consiglio con provvedimento in data 23 gennaio 2025, accolto in data 28 marzo 2025 e notificato in data 8 aprile 2025, rilevato che deve procedersi alla vendita di beni immobili di eredità giacente, vendita ordinata dal suddetto Tribunale, considerato che occorre stabilire le modalità per il **primo** esperimento di vendita telematica asincrona dei beni di pertinenza dell'eredità giacente; visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno 18 luglio 2025 alle ore 10,00, si procederà alla **vendita telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili di proprietà dell'eredità giacente, nel rispetto della normativa regolamentare 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:

#### LOTTO UNICO COMUNE DI NOVARA

- appartamento posto al piano rialzato di un edificio condominiale ubicato in zona periferica del detto Comune e più precisamente in Viale Giulio Cesare n. 121/C.

All'appartamento è possibile accedere dal vano scala comune alle altre unità immobiliari.

L'alloggio è costituito da: ingresso (c.a. 6,00 mq), cucina (c.a. 6,00 mq), soggiorno (c.a. 16,50 mq), un bagno (c.a. 4,50 mq) e una camera (c.a. 16,50 mq) per un totale di circa 49,50 mq calpestabili e circa 58,50 mq lordi. I locali presentano un'altezza interna di circa 3,00 mt.

Allo stesso piano è inoltre presente lungo il prospetto Sud un balcone con superficie di circa 3,50 mq. È infine presente al piano seminterrato una cantina avente superficie calpestabile di circa 2,50 mq e lorda di circa 3,00 mq. Il locale cantina presenta un'altezza interna di circa 2,90 mt; e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 97, mappale 247, subalterno 3**, zona censuaria 1, Viale Giulio Cesare n. 121, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 64 mq, totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 379,60.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i., affaccio su area cortilizia comune;

coerenze cantina: corridoio comune su due lati e cantine di proprietà di terzi.

Quanto in oggetto è pervenuto all'intestatario in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Andrea Milano da Novara in data 16 gennaio 2020 (Repertorio n. 43045/22783), registrato a

Novara il 21 gennaio 2020 al n. 716 Serie 1T e trascritto a Novara il 23 gennaio 2020 ai nn. 992/801.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima 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.

Disponibilità del bene: LIBERO;

Oneri condominiali: sì;

**Prezzo base: Euro 51.250,00**

**Offerta minima: Euro 38.438,00**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.**

**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 MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

##### Presentazione delle offerte e versamento cauzione

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

**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).**

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); 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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 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..

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 Notaio);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo, (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario, sul conto del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- la richiesta di agevolazioni fiscali.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario 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 “Eredità giacente n. 2103/2021 – Ricorso 1868/2024 V.G. Tribunale di Novara Lotto Unico, 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 Notaio non riscontri 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*”, 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 Notaio, al soggetto offerente. La restituzione 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, CP.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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [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 il Notaio:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### Deliberazione sulle offerte

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura proporzionata.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Notaio procederà come di seguito: a) se l'offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al “prezzo base”, ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale). In tal caso il Notaio comunicherà la circostanza al Curatore e procederà alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Notaio aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la 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 da parte del Notaio.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il Notaio fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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 € 260.000,00.

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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Notaio 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, il Notaio 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.
- Entro due giorni dall'aggiudicazione il Notaio dovrà richiedere al GESTORE di riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

#### Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento



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

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Notaio l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015.

A tal fine, entro 30 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il Notaio delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo, unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM n. 227/2015.

Ove il creditore precedente 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.

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, 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.

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

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

La vendita 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.

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.

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 cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno versati sul conto dell'eredità giacente.

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

#### Predisposizione del processo verbale di vendita e attività successive

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il Notaio dovrà predisporre il processo verbale di vendita, equivalente al contratto di compravendita, che, secondo il disposto dell'art. 191 disp. att. c.p.c. costituirà titolo esecutivo per il rilascio. Il Professionista delegato dovrà: - eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del processo verbale di vendita, nonché ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. Alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si procederà con il consenso del soggetto a favore del quale la formalità è stata eseguita. Le relative spese saranno a carico dell'eredità giacente.

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità prescritta dall'art. 490 C.P.C. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

- a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 C.P.C., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dei dati e secondo le Modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sui seguenti siti Internet: - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; - [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) – [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) ;
- c) mediante diffusione, a cura della società "Aste Giudiziarie In linea S.p.A." dell'avviso di vendita attraverso il servizio di Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- d) mediante pubblicazione sul periodico ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;
- e) 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), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://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).

#### CUSTODIA

Per la visita degli immobili gli interessati potranno rivolgersi in orario d'ufficio al Curatore Dott.ssa **FERRARIS CRISTINA**, con studio in Novara, Viale Roma n. 6, tel. 0321613251, indirizzo e-mail [ferraris@studiomarnati.net](mailto:ferraris@studiomarnati.net).

Borgomanero, lì 14 aprile 2025.

Il Professionista Delegato  
Notaio dott. Renato Bucolo

