R.G.E. n. 93/2024
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona
Professionista Delegato Avv. Daniela Cossu
Vendita Telematica del 29 dicembre 2026

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI
Ai sensi degli artt. 490, 570 e art. 591-bis c.p.c.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Daniela Cossu Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 08/09/2026 informa che il giorno **29 dicembre 2026 alle ore 12:00** avranno inizio le operazioni di vendita telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi con applicazione della normativa sul credito fondiario, precisando che:

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it;

Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO A

Intera piena proprietà di appartamento con cantina e posto auto scoperto facente parte del Condominio denominato "RESIDENZA SAN GIORGIO" di Romentino (NO) di n. 3 piani fuori terra oltre aree esterne e libero sui quattro lati che ha affaccio principale ed ingresso pedonale sulla via Francesco Baracca n. 6 ed ha anche accesso carraio dalla via Monviso n. 2.
L'appartamento è sito al piano primo e si compone di un ingresso-soggiorno e adiacente cucina, un corridoio che disimpegna e caratterizza la zona notte costituita da due camere, due bagni, un ripostiglio. Completano l'unità immobiliare tre balconi ed una cantina al piano terra. Si presenta ultimato con pavimenti e rivestimenti, infissi esterni e porte interne, sanitari, porta blindata. Solo l'impianto elettrico deve essere ultimato con i vari frutti che permettono di utilizzare l'energia elettrica. Complessivamente anche se si presenta in buone condizioni dovrà essere verificato nel suo insieme visto che, dalla costruzione, non è mai stato abitato.
Il posto auto scoperto consiste in un'area cortilizia scoperta e pavimentata compresa ad angolo tra le recinzioni stradali ed il fabbricato condominiale. Si presenta con facilità di utilizzo e manovra oltre al comodo accesso carraio da via Monviso, 2.

Dati catastali
Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Romentino come segue:
appartamento:
Foglio 1 particella 1465 SUB. 6 – categ. A/2 – cl. 2 – Cons. 5 vani – via Francesco Baracca n. 6 – piano: 1-T; R.C. €. 490,63; Dati di Superficie: Totale 90 mq. – Totale escluse aree scoperte: 83 mq.;
posto auto scoperto:
Foglio 1 particella 1466 SUB. 1 – categ. C/6 – cl. 1 – Cons. 34 mq. – via Monviso n. 2 – piano: T;

R.C. €. 73,75; Dati di Superficie: Totale 34 mq.;
i beni insistono su Ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Romentino:
Foglio 1 particella 1465 – ENTE URBANO – Superficie mq. 1.466 (condominio);
Foglio 1 particella 1466 – ENTE URBANO – Superficie mq. 32 (posto auto).
Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze Catasto Terreni:
Mapp. 1465 da nord in senso orario > mapp. 1539 – 188 - 204/ a levante mapp. 1467/ a mezzodì mapp. 1466 e 1467 / a ponente mapp. 1430;
Mapp. 1466 da nord in senso orario > mapp. 1465 / a levante mapp. 1465/ a mezzodì mapp. 1467/ a ponente mapp. 1465;

LOTTO B

Intera piena proprietà di appartamento e box facenti parte del Condominio denominato "RESIDENZA SAN GIORGIO" di Romentino (NO) di n. 3 piani fuori terra oltre aree esterne e libero sui quattro lati che ha affaccio principale ed ingresso pedonale sulla via Francesco Baracca n. 6 ed ha anche accesso carraio dalla via Monviso n. 2.
L'appartamento è sito al primo piano ed è al rustico.
Si presenta con le sole tramezzature che rappresentano: un ingresso-soggiorno ed un locale cucina, un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da due camere, due bagni, un ripostiglio e tre balconi. L'unità immobiliare è finita solo al rustico, mancano impianti, sanitari, intonaci, pavimenti e rivestimenti. Sono presenti solo gli infissi esterni e la porta blindata. Per quanto accertato potrebbe ancora essere oggetto di possibili modifiche.
L'autorimessa si trova al piano terra con accesso sia dal piano corte (cancello carraio di via Monviso, 2) che dal corridoio interno condominiale. Risulta completa di porte con finitura al rustico e non è mai stata utilizzata dalla costruzione.

Dati catastali
Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Romentino come segue:
appartamento:
Foglio 1 particella 1465 SUB. 29 – categ. A/2 – cl. 2 – Cons. 5 vani – via Francesco Baracca n. 6 – piano: 1; R.C. €. 539,70; Dati di Superficie: Totale 94 mq. – Totale escluse aree scoperte: 86 mq.;
autorimessa:
Foglio 1 particella 1465 SUB. 17 – categ. C/6 – cl. 5 – Cons. 14 mq. – via Monviso n. 2 – piano: T; R.C. €. 56,40; Dati di Superficie: Totale 17 mq.;
i beni insistono su Ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Romentino:
Foglio 1 particella 1465 – ENTE URBANO – Superficie mq. 1.466 (condominio).
Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze Catasto Terreni:
Mapp. 1465 da nord in senso orario > mapp. 1539 – 188 - 204/ a levante mapp. 1467/ a mezzodì mapp. 1466 e 1467 / a ponente mapp. 1430.

LOTTO C

Intera piena proprietà di autorimessa al piano terra con accesso sia dalla corte (cancello carraio di via Monviso, 2) che dal corridoio interno condominiale. Risulta completa di porte con finitura al rustico e non è mai stata utilizzata dalla costruzione.

Dati catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Romentino come segue:
Foglio 1 particella 1465 SUB. 20 – categ. C/6 – cl. 5 – Cons. 14 mq. – via Monviso n.2 – piano: T; R.C. €. 56,40; Dati di Superficie: Totale 18 mq.;
i beni insistono su Ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Romentino:
Foglio 1 particella 1465 – ENTE URBANO – Superficie mq. 1.466 (condominio).
Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze Catasto Terreni:
Mapp. 1465 da nord in senso orario > mapp. 1539 – 188 - 204/ a levante mapp. 1467/ a mezzodì mapp. 1466 e 1467 / a ponente mapp. 1430.

QUANTO AI BENI OGGETTO DEI LOTTI A, B e C si evidenzia quanto segue:

Provenienze:
Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata per rogito di compravendita a firma Notaio Dott. Baldi Giovanni con sede di Trecate in data 18/07/2008 - Rep. n. 117279/26317 – trascritto il 22/07/2008 nn. 13500/8670.

Pratiche edilizie:
Il Perito dà atto di aver eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Romentino (NO) il giorno il 04.09.2025 e di aver reperito:
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC approvato con D.C.C. n. 11 del 28.02.2002 – Convenzione a favore Comune di Romentino rep. n. 105120 a firma Notaio Dott. Baldi del 20.06.2002;
AUTORIZZAZIONE n. 04 / 2008 del 19.05.2008 per installazione di opere di cantiere consistenti in operazioni di pulizia, sbancamento e spianamento con recinzione dell'area sita in via Baracca;
PERMESSO DI COSTRUIRE n. 53 / 2008 del 22.09.2008 per costruzione di edificio residenziale con n. 10 unità abitative e realizzazione di opere di urbanizzazione;
PERMESSO DI COSTRUIRE n. 36 / 2010 del 28.10.2010 (prot. n. 9407 del 29.06.2010) variante a permesso di costruire n. 53 / 2008 per costruzione nuove autorimesse e varianti interne;
CONVENZIONE EDILIZIA a favore Comune di Romentino rep. n. 48943/22453 a firma Notaio Dott. Auteri del 21.12.2015;
AGIBILITA' e/o ABITABILITA': non rilasciata per la mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione; (si precisa che le altre unità immobiliari condominiali sono già state oggetto di compravendita);

Difformità urbanistico edilizie:
La perizia non dà atto di difformità urbanistico edilizie.

Difformità catastali:
Il Perito rileva che le planimetrie catastali, quanto agli appartamenti oggetto dei lotti A e B, dovranno essere aggiornate per diversa distribuzione degli spazi interni ovvero la tramezzatura tra soggiorno e cucina.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:
La perizia evidenzia che le spese tecniche di regolarizzazione comunale e catastale (diversa distribuzione interna) degli appartamenti ammonteranno ad Euro 1.250,00 per l'alloggio ricompreso nel lotto A ed Euro 1.250,00 per quello facente parte del lotto B.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:
Gli immobili risultano liberi.

Ulteriori informazioni:
A seguito del deposito della perizia, l'Amministratore del Condominio "Residenza San Giorgio", Studio Tarantola, ha fornito il bilancio consuntivo gestione 2025/2026 nonché il bilancio preventivo gestione 2026/2027 (con rate al 15/09/2026, 15/11/2026, 15/01/2027, 15/03/2027, 15/05/2027) evidenziando le spese a carico di ciascun lotto:
Lotto A (sub 6 e sub 1): le spese di gestione 2025/2026 ammontano a €. 1.497,80; quelle di gestione 2026/2027 ammontano a €. 1.635,18;
Lotto B (sub 29 e sub 17): le spese di gestione 2025/2026 ammontano a €. 1.534,07; quelle di gestione 2026/2027 ammontano a €. 1.677,57;
Lotto C (sub 20): le spese di gestione 2025/2026 ammontano a €. 106,93; quelle di gestione 2026/2027 ammontano a €. 123,54.
Si evidenzia che trattandosi di immobili di proprietà di società costruttrice le vendite potrebbero essere assoggettate ad IVA.

****

Presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare personalmente l'offerta - pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c. o di conferimento di procura speciale, il presentatore non potrà essere soggetto, persona fisica o giuridica, diverso dall'offerente o da uno degli offerenti - **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita (28 dicembre 2026)** tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando una casella di posta elettronica certificata e la firma digitale previa compilazione del modello web "Offerta Telematica" del Ministero delle Giustizia, al quale si potrà accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it

L'offerta, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna della pec da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerente deve procedere in modalità telematica al pagamento del bollo dovuto per legge, seguendo le istruzioni indicate nel prospetto informativo allegato.

PREZZO BASE LOTTO A: € 104.897,20 - (pari al valore di stima), a pena di inammissibilità le offerte non potranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c., vale a dire a € 78.673,00 (ossia 25% del prezzo base).
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A al seguente iban IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 93/2024 – versamento cauzione TRIB. NOVARA LOTTO A". Importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme avvenga entro il giorno antecedente la vendita. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile

PREZZO BASE LOTTO B: € 80.382,00- (pari al valore di stima), a pena di inammissibilità le offerte non potranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c., vale a dire a € 60.286,00 (ossia 25% del prezzo base).
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A al seguente iban IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 93/2024 –

versamento cauzione TRIB. NOVARA LOTTO B". Importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme avvenga entro il giorno antecedente la vendita. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile

PREZZO BASE LOTTO C: € 7.200,00 - (pari al valore di stima), a pena di inammissibilità le offerte non potranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c., vale a dire a € 5.400,00 (ossia 25% del prezzo base).
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A al seguente iban IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 93/2024 – versamento cauzione TRIB. NOVARA LOTTO C". Importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme avvenga entro il giorno antecedente la vendita. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile

Gara tra gli offerenti:

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.
Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona con il sistema dei rilanci plurimi, sulla base del prezzo offerto più alto.
La gara avrà inizio in data 29 dicembre 2026 alle ore 12:00 e terminerà alle ore 12:00 del 5 gennaio 2027 con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.
Rilanci LOTTO A: aumento minimo di € 2.000,00;
Rilanci LOTTO B: aumento minimo di € 1.500,00;
Rilanci LOTTO C: aumento minimo di € 250,00;
La partecipazione alla vendita implica:
la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nel prospetto informativo allegato di cui costituisce parte integrante.

****

Pubblicità

Il professionista delegato procederà alla pubblicazione del presente avviso e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso:
a) sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;
b) sui seguenti siti Internet: www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; www.tribunale.novara.it; www.giustizia.piemonte.it;
nonché provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla 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;
pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE

GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;
per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad Euro 35.000,00, mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, 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);

Custode dei beni: a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile - è stato nominato l'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie – IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astagiudiziaria.com).

Oneri a carico dell'acquirente: Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale, dovuti per il trasferimento del bene, anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti e quota parte dei compensi per l'attività delegata così come previsto dal D.M. 227/2015.

Informazioni e condizioni di vendita: le condizioni vincolanti per la partecipazione alla vendita sono indicate nell'allegato Prospetto Informativo cui si rinvia e che costituisce parte integrante del presente avviso, disponibile per la consultazione, oltre che sui siti sopra indicati, anche presso DAV (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 21 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Daniela Cossu

Firmato digitalmente da:
Daniela Cossu
AVVOCATO
Firmato il 27/10/2026 11:37
Seriale Certificato: 1583618065883224285
Valido dal 28/11/2025 al 27/11/2028
UANATACA Qualified eIDAS CA 2020

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

TRIBUNALE DI NOVARA
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare
Delegata ai sensi degli artt. 490,570 e 591-*bis* c.p.c.

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON IL SISTEMA DEI RILANCI PLURIMI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 569 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso la sede dell'associazione di cui fa parte, sulla base delle condizioni indicate nell'avviso e di quanto segue.

A. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, 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 antecedente a quello dell'udienza di vendita, 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, 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'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*. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, l'aggiudicatario potrà integrare il tributo mancante sino

alla scadenza del saldo prezzo, termine oltre il quale il professionista provvederà a segnalare l'omissione presso gli uffici competenti.

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

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile, con le seguenti precisazioni:
   - 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;
   - se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore e dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale, partita iva)
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
g) l'indicazione del prezzo offerto, che, ex art. 571, 2° comma, c.p.c., non potrà, a pena di inammissibilità dell'offerta, essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore ai 120 giorni, dall'inizio delle operazioni di vendita;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l) 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;

Salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c., non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta di acquisto.

2. <u>All'offerta dovranno essere allegati:</u>

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità del codice fiscale del coniuge;
c) 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;
d) 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;
e) in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto visura ovvero certificato camerale della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
f) 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;
g) 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;

B. GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore della Vendita telematica indicato nell'avviso di vendita.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica indicati nell'avviso.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet specificato nell'avviso di vendita, 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.
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-
in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Se l'offerta, ancorché inferiore al prezzo base d'asta,risulti almeno del 75% di tale prezzo e nel caso in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e succ. si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente
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 con il sistema dei rilanci plurimi**, sulla base del 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 da parte del Delegato delle offerte

ricevute. Egli verificherà, in particolare, la completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati.
Le offerte ritenute regolari verranno ammesse alla gara ma l'offerente sarà libero di parteciparvi o meno.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del 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, 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari **esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**
In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
L'aggiudicatario dovrà versare, con le modalità che verranno comunicate dal delegato, 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.
Stante il disposto dell'art. 585 c.p.c. ultimo comma, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà depositare al professionista delegato o al G.E. le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (*normativa antiriciclaggio*), dichiarazione indispensabile ai fini dell' emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art 586 c.p.c.
L'eventuale conguaglio, ovvero restituzione del residuo in favore dell'aggiudicatario, verrà eseguito ad avvenuto espletamento delle procedure di trasferimento del bene.
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.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Decreto Legislativo 01/09/1993, n. 385,

ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà versare, nei limiti del saldo del prezzo di aggiudicazione, al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n.385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese. Calcolate approssimativamente le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore; 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. È 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 spese e cura della procedura, se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c. nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia abitato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo famigliare sarà facoltà dell'aggiudicatario ottenere il rilascio dell'immobile avanzando specifica istanza o direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo oppure, ed al più tardi, entro il termine perentorio di 7 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.
Nel primo caso, la dichiarazione dell'aggiudicatario sarà allegata dal professionista delegato

all'informativa al giudice in merito al deposito del saldo prezzo. Nel secondo, invece, l'istanza dovrà essere depositata dall'aggiudicatario presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari.
In ogni caso l'ordine di liberazione di regola verrà emesso solo con la pronuncia del decreto di trasferimento.
Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale, dovuti per il trasferimento del bene, anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti e quota parte dei compensi per l'attività delegata così come previsto dal D.M. 227/2015.
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 nei termini di legge.
Per gli immobili trasferiti a seguito di procedimento esecutivo avanti il Tribunale di Novara non è previsto il rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e del rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati sul conto corrente intestato alla procedura così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il professionista delegato procederà con gli adempimenti pubblicitari sulla base di quanto previsto dal GE ed analiticamente indicati nell'Avviso di vendita.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., il portale del gestore è www.astetelematiche.it cui si potrà accedere previa registrazione tramite il sito. Per assistenza telefonica e supporto tecnico gli interessati potranno rivolgersi al n. verde 848.58.20.31 e "Staff Vendite" 0586 095310 (da lunedì a venerdì dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 17:00)

CUSTODIA

Il custode giudiziario dei beni pignorati è **IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. – con sede a Novara in via Enrico Fermi, n. 6** (tel. 0321628676– fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it al quale gli interessati dovranno rivolgersi, per poter prendere visione degli immobili. Tale richiesta potrà essere avanzata accedendo direttamente dal portale delle vendite pubbliche.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Informazioni sulla vendita possono essere reperite sul sito www.astegiudiziarie.it nonché presso DAV – Delegati alle Vendite – Via F.lli Rosselli n.4 – Novara – mail: segreteria@davnovara.it.