R.G.E. n. 45/2025
G.E. dott.ssa INCARDONA Rossella
Professionista Delegato Avv. Miriam Morasco
Vendita Telematica del 13 gennaio 2027

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

Il sottoscritto Avv. Miriam Morasco professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 17 settembre 2026 informa che il giorno 13 gennaio 2027 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

LOTTO 1

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Intera piena proprietà di appartamento, con parti comuni, facente parte di fabbricato residenziale sito in Cavallirio, Via Martiri Scolari n. 52 composto da tre appartamenti.
L'appartamento di cui al lotto 1 è sito al piano terra (primo fuori terra) ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Esternamente è adibito all'unità anche un piccolo locale ripostiglio.
Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 131,00
L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.
A compendio dell'unità immobiliare risultano quali parti comuni a tutti gli appartamenti il sub.1 (corte) e il sub. 2 (vano scala).

Dati catastali
Il bene di cui al lotto 1 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cavallirio (No) come segue: Foglio 10, mappale 763, Sub. 3: piano T, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 119, R.C. € 482,89.
L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 10, particella 763, quale ente urbano di are 4.70

Coerenze:
L'appartamento confina
a Nord: corte comune e vano scala comune;
a Est: vano scala comune e corte comune;
a Sud: in aderenza al mappale 752

a Ovest: corte comune.

Pratiche edilizie
Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia n. 964/13 del 18/06/1968 (citata nella variante ma non trovata in archivio comunale) per ampliamento capannone industriale e costruzione casa di abitazione a due piani fuori terra;
- Concessione Edilizia n. 3 prot. 831 del 16/07/1971 variante per sopraelevazione di un piano e sistemazione ad abitazione del piano terra, che nella pratica originaria era previsto come "porticato".

Difformità urbanistico edilizie:
Dall'esame della documentazione recuperata presso l'Archivio comunale si evidenziano alcune difformità, in particolare:
PIANO TERRA - mapp.763 sub. 3
1 – diversa conformazione del locale adibito originariamente a locale caldaia e attualmente a ripostiglio con riduzione della superficie
2 - leggere differenze alle partizioni interne.
Le difformità evidenziate risultano sanabili.

Difformità catastali:
L'unità è stata accatastata in data 27/11/1986. Lo stato di fatto dell'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle schede catastali.
In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:
PIANO TERRA - mapp.763 sub. 3
1 - leggere differenze alle partizioni interne
2 - differente altezza interna 290 cm anziché i 275 cm dichiarati.
Le difformità evidenziate risultano sanabili.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:
Il costo indicativo quantificato dal perito per presentazione della pratica di sanatoria delle difformità catastali e urbanistiche evidenziate è stimato in circa 3.500,00

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:
L'immobile risulta attualmente libero

Ulteriori informazioni:
Non risulta costituito il condominio.
Per tutto quanto non riportato si rinvia alla perizia, da intendersi integralmente richiamata.
Si segnala che la procedura non provvederà alla cancellazione delle seguenti formalità:
- TRASCRIZIONE domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2011 ai numeri 20058/13152;
- TRASCRIZIONE domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 gennaio 2012 ai numeri 54/40 con riferimento alla quale si segnala che il Tribunale di Novara con sentenza n. 576/2027 ha successivamente dichiarato la cessazione della materia del contendere con riferimento agli immobili oggetto del lotto.

LOTTO 2

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Intera piena proprietà dell'unità immobiliare (appartamento) di compendio di fabbricato residenziale sito in Cavallirio, Via Martiri Scolari n. 52 composto di tre appartamenti totali.
L'appartamento oggetto del lotto 2 è sito al piano primo (secondo fuori terra) e composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un ripostiglio e un servizio igienico. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.
Risulta comune all'appartamento: la corte di cui al sub. 1 e il vano scala di cui al sub. 2.
Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 126,00
L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Dati catastali
Il bene di cui al lotto 2 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cavallirio (No) come segue: Foglio 10, mappale 763, Sub. 4: Via Martiri Scolari snc, piano 1, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 119, R.C. € 482,89.
L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 10, particella 763, quale ente urbano di are 4.70

Coerenze:
L'appartamento confina:
a Nord: prospetto su corte comune e vano scala comune;
a Est: vano scala comune e prospetto su corte comune;
a Sud: in aderenza al mappale 752;
a Ovest: prospetto su corte comune.

Pratiche edilizie
Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia n. 964/13 del 18/06/1968 (citata nella variante ma non trovata in archivio comunale) per ampliamento capannone industriale e costruzione casa di abitazione a due piani fuori terra;
- Concessione Edilizia n.3 prot. 831 del 16/07/1971 variante per sopraelevazione di un piano e sistemazione ad abitazione del piano terra, che nella pratica originaria era previsto come "porticato".

Difformità urbanistico edilizie:
Dall'esame della documentazione recuperata presso l'Archivio comunale si evidenziano alcune difformità, in particolare:
PIANO PRIMO - mapp.763 sub. 4 - leggere differenze alle partizioni interne.
Le difformità evidenziate risultano sanabili.

Difformità catastali:
L'unità è stata accatastata in data 27/11/1986. Lo stato di fatto dell'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle schede catastali.
In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:
PIANO PRIMO - mapp.763 sub. 4
1 - leggere differenze alle partizioni interne

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:
Il costo indicativo quantificato dal perito per presentazione della pratica di sanatoria delle difformità catastali e urbanistiche evidenziate è stimato in circa 3.500,00

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:
L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato in 19/06/2024 e in scadenza

in data 30/06/2028.

Ulteriori informazioni:
Non risulta costituito il condominio.
Per tutto quanto non riportato si rinvia alla perizia, da intendersi integralmente richiamata.
Si segnala che la procedura non provvederà alla cancellazione delle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2011 ai numeri 20058/13152;
- TRASCRIZIONE domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 gennaio 2012 ai numeri 54/40 con riferimento alla quale si segnala che il Tribunale di Novara con sentenza n. 576/2027 ha successivamente dichiarato la cessazione della materia del contendere con riferimento agli immobili oggetto del lotto.

LOTTO 3

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Intera piena proprietà dell'unità immobiliare (appartamento) facente parte di fabbricato residenziale sito in Cavallirio, Via Martiri Scolari n. 52 composto da tre appartamenti.
L'appartamento oggetto del lotto 2 è sito al piano secondo (terzo fuori terra) e composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi igienici. Soggiorno e cucina sono inoltre provvisti da ampio balcone ad uso esclusivo.
Risultano comuni all'appartamento: la corte di cui al sub. 1 e il vano scala di cui al sub. 2.
Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 126,00
L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

Dati catastali
Il bene di cui al lotto 3 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cavallirio come segue:
Foglio 10, mappale 763, Sub. 5: Via Martiri Scolari snc, piano 2, categoria A/2, classe 2, di 5,5 vani, Superficie catastale m² 120, R.C. € 482,89.
L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 10, particella 763, quale ente urbano di are 4.70

Coerenze:
Coerenze dell'appartamento:
a Nord: prospetto su corte comune e vano scala comune;
a Est: vano scala comune e prospetto su corte comune;
a Sud: in aderenza al mappale 752:
a Ovest: prospetto su corte comune

Pratiche edilizie
Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia n. 964/13 del 18/06/1968 (citata nella variante ma non trovata in archivio comunale) per ampliamento capannone industriale e costruzione casa di abitazione a due piani fuori terra;
- Concessione Edilizia n.3 prot. 831 del 16/07/1971 variante per sopraelevazione di un piano e sistemazione ad abitazione del piano terra, che nella pratica originaria era previsto come "porticato".

Difformità urbanistico edilizie:
Dall'esame della documentazione recuperata presso l'Archivio comunale si evidenziano alcune

difformità, in particolare:
PIANO SECONDO - mapp.763 sub. 5 - leggere differenze alle partizioni interne

Difformità catastali:
L'unità è stata accatastata in data 27/11/1986. Lo stato di fatto dell'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle schede catastali.
In particolare, sono state evidenziate le seguenti difformità:
PIANO SECONDO - mapp.763 sub. 5
1 - leggere differenze alle partizioni interne
2 - differente altezza interna 275 cm anziché i 270 cm dichiarati
Le difformità evidenziate risultano sanabili.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:
Il costo indicativo quantificato dal perito per presentazione della pratica di sanatoria delle difformità catastali e urbanistiche evidenziate è stimato in circa 3.500,00

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:
L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato il 26/10/2022 e in scadenza il 31/05/2030.

Ulteriori informazioni:
Non risulta costituito il condominio.
Per tutto quanto non riportato si rinvia alla perizia, da intendersi integralmente richiamata.
Si segnala che la procedura non provvederà alla cancellazione delle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 dicembre 2011 ai numeri 20058/13152;
- TRASCRIZIONE domanda giudiziale per divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 gennaio 2012 ai numeri 54/40 con riferimento alla quale si segnala che il Tribunale di Novara con sentenza n. 576/2027 ha successivamente dichiarato la cessazione della materia del contendere con riferimento agli immobili oggetto del lotto.

****

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 (ovvero il 12 gennaio 2027) la vendita 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 1: € 88.000,00 - (valore di stima € 87.113,60 arrotondato per eccesso); 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 € 66.000,00
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. 45/ 2025 – versamento cauzione TRIB. NOVARA LOTTO 1*". 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 2: € 98.000,00 (valore di stima € 97.720,00 arrotondato per eccesso); 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 € 73.500,00
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 "*Rge n. 45/ 2025 – versamento cauzione TRIB. NOVARA LOTTO 2*". 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 3: € 98.000,00 (valore di stima € 97.720,00 arrotondato per eccesso); 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 € 73.500,00
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 "*Rge n. 45/ 2025 – versamento cauzione TRIB. NOVARA LOTTO 3*". 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 13 gennaio 2027 alle ore 12:00 e terminerà alle ore 12:00 del 20 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 1: aumento minimo di € 1.500,00;

Rilanci LOTTO 2: aumento minimo di € 1.500,00;

Rilanci LOTTO 3: aumento minimo di € 1.500,00;

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, 15 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Miriam Morasco

Miriam Morasco
Avvocato
03.11.2026
16:23:19
GMT+01:00

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.