Es. n. 181/13 R.G.E.
G.E. Dott. Francesco Messini D'Agostini
Es. n. 190/16 notai
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
Referente della procedura: Notaio dott.ssa Cristina Bertoncelli
Vendita telematica asincrona: 04.02.2027 ore 12,00
Valore di stima: Lotto 2: euro 242.000,00
Esperimento di vendita: settimo
Cron. n. /26

TRIBUNALE DI NOVARA
Procedimento esecutivo immobiliare promosso da
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx
contro
xxxxxxxxxxxxx
* * * * * * * * * * * *
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.

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 l'Associazione "Novara Procedure Esecutive" in via del Carmine 1/A - Novara.
Il Notaio Bertoncelli dott.ssa Cristina, autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Rossella Incardona, con provvedimento in data 20 maggio 2026 alla sostituzione del Notaio Caroselli dott. Emanuele, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Francesca Iaquinta, con provvedimento in data 28 Dicembre 2018;
rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati, vendita chiesta da xxxxxxxxxxxxx. relativamente al lotto 1 e da xxxxxx. ora xxxxxxxxxxxxxx relativamente al lotto 2, quest'ultima con l'applicazione della normativa sul credito fondiario limitatamente ai fabbricati (foglio 2, mappali 1234 sub. 2, sub. 4 e sub. 6);
considerato che occorre stabilire le modalità per un ulteriore esperimento di vendita telematica asincrona dei beni pignorati;
visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **4 febbraio 2027 alle ore 12,00**, si procederà alla **vendita telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili di proprietà dell'esecutato, 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:

COMUNE DI CUREGGIO (NO) – Via De Amicis n. 16
LOTTO 2
Quota intera di piena proprietà

Appartamento al piano terreno con locali accessori ed autorimessa al piano interrato oltre a sottotetto con lastrico solare e terreni adiacenti e limitrofi oltre a terreni agricoli in zona Cascina Enea.
L'appartamento ed i locali accessori, a parte di più ampio fabbricato edificato su area distinta in Catasto Terreni al foglio 2 mappale 1234, ente urbano di mq. 2476, sono così composti: al piano interrato locali ad uso cantina ed autorimessa, oltre ad altri locali ad uso cantina e sgombero in corpi di fabbrica staccati; al piano terreno ingresso, cucina, locale pranzo, soggiorno, studio, due disimpegni dai quali si accede alla zona notte distribuita in tre camere, due bagni ed un ripostiglio; al secondo piano, accessibile tramite scala comune, locale sottotetto al rustico, con lastrico solare soprastante. All'esterno dell'appartamento sono presenti porticati coperti.

Di compendio dell'immobile e ad uso comune vi sono corte, spazi di manovra e vano scala distinti in Catasto Fabbricati, quali beni comuni non censibili, al mappale 1234/1, oltre a locale caldaia.
Fanno parte del lotto due terreni, di cui uno edificabile, oltre a terreni non edificabili a destinazione agricola e di metrature varie in zona Cascina Enea.
Si precisa che l'accesso diretto ai fabbricati insistenti sul mappale 1234, dalla via pubblica, avviene mediante cancello carraio posto sul lato est della particella, prospiciente su Via Prosmini al civico 31.
Si precisa che con riferimento ai terreni censiti al foglio 2 particella 1147 e al foglio 5 particelle 418 e 419 la procedura è stata estinta con provvedimento del Giudice in data 8.03.2019, pertanto, anche se indicati nell'elaborato peritale, gli stessi non sono oggetto di vendita.
Dati catastali
L'appartamento ed i locali accessori risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al foglio 2, mappale 1234, subalterni:
- 2, Via De Amicis n. 16, piano S1-T, categoria A/7, classe U, vani 11, rendita euro 1.363,45;
- 4, Via De Amicis n. 16, piano 2, categoria C/2, classe 2, mq. 207, rendita euro 470,39;
- 6, Via De Amicis n. 16, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 68, rendita euro 259,88,
(individuando il sub. 1 i beni comuni non censibili).
I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:
- foglio 2, mappale 348, seminativo, classe 3, are 16.10, R.D. euro 8,73, R.A. euro 10,81;
- foglio 2, mappale 1146, seminativo, classe 3, are 12.81, R.D. euro 6,95, R.A. euro 8,60;
- foglio 5, mappale 456, vigneto, classe 2, are 0.73, R.D. euro 0,75, R.A. euro 0,55;
- foglio 5, mappale 464, bosco ceduo, classe 1, are 3.70, R.D. euro 0,38, R.A. euro 0,02;
- foglio 5, mappale 478, bosco ceduo, classe 1, are 5.10, R.D. euro 0,53, R.A. euro 0,03;
- foglio 5, mappale 490, vigneto, classe 2, are 1.50, R.D. euro 1,55, R.A. euro 1,12.
Coerenze in contorno da nord/est in senso orario:
- dell'appartamento con portici esterni: mappali 691 e 1163, cortile e passaggio comuni di cui al mappale 1234/1 e mappale 1146;
- dei vani cantina:
* locali di ovest: altra unità immobiliare di cui al mappale 1234/7, corridoio comune di cui al mappale 1234/1, terrapieno a due lati;
* dei locali di sud/ovest: corridoio comune di cui al mappale 1234/1, parte comune di cui al mappale 1234/1, terrapieno e vano scala comune di cui al mappale 1234/1;
* dei locali a sud/est: parte comune di cui al mappale 1234/1, terrapieno a due lati ed ancora parte comune di cui al mappale 1234/1;
- del locale sottotetto con sovrastante lastrico solare: prospetto su copertura del sub. 2 a due lati, prospetto su copertura del sub. 2, prospetto su passaggio comune di cui al mappale 1234/1 e ancora prospetto su copertura del sub. 2;
- del vano autorimessa: altra unità immobiliare di cui al mappale 1234/7, area di manovra comune di cui al mappale 1234/1, corridoio comune di cui al mappale 1234/1 ed ancora altra unità immobiliare di cui al mappale 1234/7;
- dei locali in corpo staccato: terrapieno a due lati, area di manovra comune di cui al mappale 1234/1 ed altra unità immobiliare di cui al mappale 1234/5.
Coerenze mappale 348: Nord-Est: mappali 884 e 349; Sud-Est: mappale 1234; Sud-Ovest: mappali 1163, 750 e 1236; Nord-Ovest: mappali 174 e 884;
Coerenze mappale 1146: Nord-Est: mappale 1234; Sud-Est: mappali 1148 e 1147; Sud-Ovest: strada; Nord-Ovest: mappale 691;
Coerenze mappale 456: Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est: mappale 457; Sud-Ovest: strada di metà con al di là mappale 459;
Coerenze mappale 464: Nord-Est: mappale 458; Sud-Est: mappale 465; Sud-Ovest: mappale 783; Nord-Ovest: mappali 462 e 463;
Coerenze mappale 478: Nord-Est: mappali 486, 487 e 488; Sud-Est: mappale 479; Sud-Ovest: mappale 473; Nord-Ovest: mappale 477;
Coerenze mappale 490: Nord-Est: mappale 1062; Sud-Est: mappale 785; Sud-Ovest: mappale 479; Nord-Ovest: mappale 489.

Provenienza
Gli immobili sono pervenuti all'esecutato:
- quanto ai mappali 1234 sub 2, 4, 6 (con la quota di comproprietà sul sub. 1) Catasto Fabbricati in forza di atto di donazione a rogito notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 18.10.2005, Rep. n. 182416/22211 e trascritto a Novara il 19.10.2005 ai nn. 21469/11564;
- quanto ai mappali 456-464-478-490-348-1146 Catasto Terreni in forza di successione legittima apertasi il 3.04.2006, dichiarazione di successione registrata a Borgomanero al n. 34, volume 665, il cui certificato risulta trascritto a Novara in data 23.04.2008 ai nn. 7218/4519 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 23.07.2007 ai nn. 16390/9548).
Pratiche edilizie
L'immobile è stato edificato in forza di Concessione di Costruzione 87/77 e successiva Concessione di Costruzione in variante 120/77 del 26.06.1977.
Non è presente la richiesta di agibilità.
Difformità urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione
Il perito ha evidenziato che si dovrà provvedere al rifacimento della copertura dell'immobile, intervento considerato necessario, pena la non fruibilità del bene e il deprezzamento esponenziale dello stesso. Dal prezzo finale a base d'asta sono state sottratte le spese stimate per il rifacimento della suddetta copertura in proporzione alla quota di spettanza agli immobili oggetto della procedura.
Si segnala altresì che il perito ha rilevato alcune difformità consistenti nell'ampliamento della parte interrata, nella diversa distribuzione interna dell'appartamento e nella diversa realizzazione del sottotetto con lastrico solare (interventi, questi ultimi, che hanno importato anche la modifica dei prospetti). L'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Il perito ha evidenziato che le planimetrie catastali rappresentano sostanzialmente lo stato dei luoghi, differendo da quanto rilevato, unicamente nella zona cantinata, priva di alcune aperture e tramezze interne ed ha precisato che in concreto le differenze non incidono sulla consistenza delle unità, ma che le planimetrie dovranno però essere aggiornate dall'aggiudicatario dopo la sanatoria sopra descritta.
Il perito ha precisato che, rispetto al 2015, lo stato di conservazione dell'immobile è notevolmente peggiorato, a causa delle infiltrazioni derivanti dalla copertura da rifare, nonché dell'assenza di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie.
Destinazione urbanistica
Si precisa che:
- i terreni di cui al foglio 2 mappale 348 e di cui al foglio 5 mappali 456-490-464-478 presentano destinazione agricola.
- il terreno di cui al foglio 2 mappale 1146 presenta destinazione in parte Nucleo abitato ed in parte Sedime stradale.
Stato di possesso
Le unità abitative risultano occupate dall'esecutato.
Ulteriori informazioni
Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.
La richiesta del certificato di destinazione urbanistica sarà a carico dell'aggiudicatario.
Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima depositata in atti redatta dal geom. Alessandro Ruga 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.
Gli immobili, sopra descritti, sono posti in vendita in lotti separati al prezzo base a fianco di ciascun lotto indicato:

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
Lotto 2 euro 117.000,00	lotto 2 euro 87.750,00	Lotto 2 euro 2.000,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
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 seguenti modalità di 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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (in proprio o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.), tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (anche se festivo, sabato o domenica), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. seguendo attentamente le istruzioni riportate sul portale.

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).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. 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 indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, CPC. 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. (e meglio sotto precisato).

L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; anche qualora fosse stato indicato nell'offerta un termine successivo, lo stesso sarà automaticamente ridotto a detto termine di legge;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3) All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato al successivo punto 4), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto dell'atto di matrimonio in carta libera o dichiarazione attestante il regime patrimoniale;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di iscrizione nel registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

4) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 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 "Proc. Esecutiva n. 181/13 R.G.E., lotto n. ……. , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

5) 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C.
A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
All'udienza sopra fissata si verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e si provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta valida:
- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., 3° comma;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.
Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
La gara avrà inizio il giorno 04.02.2027 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 11.02.2027.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:
€ 250,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base fino a € 13.000,00;
€ 500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 13.000,01 a € 26.000,00;
€ 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 26.000,01 a € 52.000,00;
€ 1.300,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 52.000,01 a € 80.000,00;
€ 1.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 80.000,01 a € 100.000,00;
€ 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
€ 2.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre € 260.000,01.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.
Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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. Il residuo prezzo e l'ammontare delle spese verranno comunicati entro trenta giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7) 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.

8) 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 pignorati 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad

esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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.
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.
Si avvisano gli offerenti della facoltà di ottenere, con spese a carico della procedura, il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando una 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, con deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Decorso tale termine, in assenza di deposito di tale istanza, la liberazione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.
La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno versati mediante apertura di conto corrente presso l'istituto di credito convenzionato.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità seguenti:
a) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicate delle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia
b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati sui seguenti siti Internet:
- www.astegiudiziarie.it gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- www.tribunale.novara.it
- www.giustizia.piemonte.it;
c) mediante diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dell'avviso di vendita attraverso il servizio di Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
d) mediante pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui periodici "Tabloid Piemonte" ed "Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale";
e) 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).

E’ autorizzata la pubblicazione dell’avviso di vendita e della perizia con i relativi allegati su eventuali siti internet a disposizione degli istituti di credito procedenti e/o intervenuti purchè con spese a loro carico e purchè sia garantita la normativa in vigore sulla privacy.

CUSTODIA

E’ stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati IFIR PIEMONTE IVG s.r.l., in persona del Direttore, con sede in Novara, Via Enrico Fermi n.6, C.F. VGNLNZ67P02L219E tel. 0321/628676 – indirizzo e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite telefonando al numero 0321/640095 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 dal lunedì al venerdì.

Novara, 18/11/2026

Il Professionista Delegato
Notaio dott.ssa Cristina Bertoncelli