

**PROCEDIMENTO DI VENDITA NELL'EREDITA' GIACENTE N. 488/2021  
R.G.V.G.**

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.  
Portale del gestore della vendita telematica:  
www.astetelematiche.it

Vendita telematica asincrona: 18 giugno 2024 ore 12,00

Esperimento di vendita: primo

TRIBUNALE DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

ASTA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c. nonché dell'art.  
191 disp. att. c.p.c.

La sottoscritta Notaio Cristina Bertoncelli,  
codice fiscale BRT CST 69C58 F952X

in qualità di Professionista delegato alla vendita dal Tribunale  
di Novara, in composizione collegiale, in data 22 aprile 2024 e  
con riferimento al decreto emesso in data 29 aprile 2021 n. 488/2021  
R.G.V.G.

a norma dell'art. 490 C.P.C.

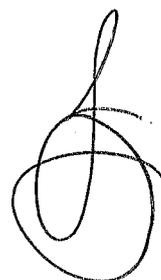
AVVISA

che il giorno **18 giugno 2024 alle ore 12,00** procederà alla vendita  
telematica con modalità asincrona sull'offerta più alta secondo  
il sistema dei plurimi rilanci tramite la piattaforma  
www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio  
descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti,  
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.

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., nonché alle condizioni stabilite  
nell'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi  
successivi, 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.



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 entro 120 giorni dalla notifica del processo verbale di vendita.

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno - come per legge - a carico dell'acquirente.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario mediante processo verbale di vendita, equivalente al contratto di compravendita, che, secondo il disposto dell'art. 191 disp. att. c.p.c. costituirà titolo esecutivo per il rilascio, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte; il processo verbale di vendita sarà quindi trascritto nei registri immobiliari.

\* \* \*

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

**LOTTO UNICO**

SI VENDE L'INTERA PIENA PROPRIETA'

In Comune di PESCHIERA BORROMEO, Via Cristoforo Colombo n. 2  
Lotto di immobili costituito da fabbricati a destinazione produttiva, n. 3 unità immobiliari, un ufficio oltre all'area scoperta di pertinenza e più precisamente:

1a) un capannone prefabbricato al piano terreno per una superficie lorda di pavimento di circa mq. 1364,00, oltre al locale centrale termica di circa mq. 27;

1b) un fabbricato in muratura, contornante l'intero lotto, destinato a depositi, mensa, loc. spogliatoio e servizi igienici al piano terra per una superficie di circa mq. 1177, oltre mq. 227 circa di tettoie;

2) appartamento al piano terra (mappale 35/701) composto da soggiorno, cucina, bagno, corridoio, 2 camere per una superficie di mq. 97,50;

3) appartamento a piano terra (mappale 35/2) composto da soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere per una superficie lorda di circa mq. 100,50;

4) ufficio al piano terreno (mappale 34/1) composto da due locali e servizi igienici per una superficie di circa mq. 103;

5) appartamento al piano primo (mappale 35/4) composto da soggiorno, cucina con dispensa, corridoio, due bagni, tre camere, guardaroba e ripostiglio per una superficie di circa mq. 214,50 oltre a balcone di circa mq. 7,50 e terrazzo soprastante l'alloggio di circa mq. 29.

Gli immobili insistono su un'area di terreno di circa mq. 5447.

Il tutto così censito:

in Catasto Fabbricati:

- Foglio 36 mappale 29 e mappale 34 sub. 701 graffiati, Via Cristoforo Colombo n. 2, piano T, categoria D/7, R.C.E. 23.467,80;
  - Foglio 36 mappale 35 sub. 701, Via Cristoforo Colombo n. 2, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, Superficie Catastale mq. 98, R.C.E. 592,63;
  - Foglio 36 mappale 35 sub. 2, Via Cristoforo Colombo n. 2, piano T, categoria A/2, classe 2, vani 5, Superficie Catastale mq. 99, R.C.E. 658,48;
  - Foglio 36 mappale 35 sub. 4, Via Cristoforo Colombo n. 2, piano T-1, categoria A/2, classe 2, vani 9,5, Superficie Catastale mq. 217, R.C.E. 1.251,12;
  - Foglio 36 mappale 34 sub. 1, Via Cristoforo Colombo, piano T, categoria A/10, classe 1, vani 4, R.C.E. 1.198,18;
- in Catasto Terreni:
- Foglio 36 mappale 29, ente urbano di are 35.30;
  - Foglio 36 mappale 35, ente urbano di are 1.90;
  - Foglio 36 mappale 34, ente urbano di are 8.30;
  - Foglio 36 mappale 227, incolto prod, classe U, di are 3.80, R.A.E. 0,04.

Coerenze in corpo unico in contorno: Via Colombo, mappale 228, altro foglio di mappa (area aeroportuale Linate), mappali 239 e 28.

Nella mappa catastale è presente un errore. Parte dei fabbricati sono impropriamente inseriti sui lotti di terreno ai mappali 239 e 28, di altra proprietà. Occorrerà pertanto presentare una pratica (Tipo mappale) all'Agenzia Entrate per correggerla.

Le planimetrie catastali individuano sostanzialmente i beni in oggetto.

L'area è gravata dai "Vincoli aeroportuali di Linate" come meglio precisato in perizia.

#### PROVENIENZA

Il terreno su cui sorgono i fabbricati (in allora foglio 36 mappale 29) pervenne in forza di scrittura privata autenticata nella firma dal notaio Giuseppe Serpi di Lodi in data 8 giugno 1971, repertorio n. 4491/438, trascritto a Milano in data 6 luglio 1971 ai numeri 44655/35705.

#### URBANISTICA

I fabbricati sono stati edificati dagli anni '70 con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- lic. edilizia n. 12/72 Prot. 1154 per la costruzione di un capannone ad uso falegnameria (licenza che ha sostituito ed annullato la precedente richiesta n. 138/71 del 12.1.1972);
- lic. edilizia Prot. 135/71 del 12.1.1972 per la modifica dell'edificio esistente;
- concessione in sanatoria per opere edilizie in difformità eseguite negli anni 1972-76;
- pratiche di condono edilizio ai sensi L. 28.2.1985 n. 47, Prot. 112410 30.9.1986 (su edif. residenziale) N. progress. 0575145104 e N. progr. 0575145104/1 (su edif. non residenziale);
- lic. edilizia per nuova edizione del progetto di capannone Prot.

06131 del 9.9.1972;

- CIL per opere di manutenzione ordinaria Prot. 01234 del 5.1.1996 n. 15/96.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti o energetica. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento delle stesse e della conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza.

SI FA PRESENTE che:

- I locali dei fabbricati produttivi sono ingombri di materiali, alcuni privi di valore da smaltire in discarica, altri inquinanti, da trattare e smaltire come rifiuti speciali oltre ad un forno per la verniciatura, da rimuovere come materiale inquinante e che richiede una bonifica dell'area dove è installato. Per questo motivo è stata interpellata una Ditta specializzata che ha esposto un preventivo pari a circa euro 40.000, decurtato dal valore complessivo di stima del perito;

- Le tettoie sono in pessimo stato, tanto da ritenere conveniente la loro demolizione;

In generale lo stato di manutenzione di tutti gli immobili è mediocre.

L'inquinamento acustico provocato dalla vicinanza dell'aeroporto di Linate è sensibile.

SI FA INOLTRE PRESENTE l'esistenza di una costituzione di vincolo di destinazione in data 2 maggio 2013 a rogito notaio La Porta Ubaldo di Milano, Rep. 35127, trascritto a Milano in data 6 maggio 2013 ai numeri 41921/28889.

Tale costituzione ha perso la sua efficacia per il verificarsi di una condizione risolutiva (la mancata ammissione al concordato preventivo) ed è quindi inefficace. Pertanto il vincolo potrà eventualmente essere rimosso a spese dell'aggiudicatario.

\* \* \*

**Prezzo base:** euro 835.200,00 (ottocentotrentacinquemila- duecento virgola zero zero)

**Prezzo minimo:** 626.400,00 (seicentoventiseimilaquattrocento virgola zero zero)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\* \* \*

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima, acquisita agli atti della procedura, predisposta in data 21 giugno 2017 dall'arch. Paolo Beltarre, 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.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985,

n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

\* \* \*

1) Gli interessati all'acquisto - esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://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 con i documenti allegati 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 [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.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, ovvero sia 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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, 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;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dal giorno dell'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;

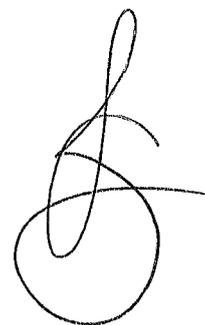
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 dal Gestore della vendita telematica (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 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);
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato di iscrizione nel registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del soggetto che agisce quale legale rappresentante;
- 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;
- se il presentatore è un mandatario, ai sensi degli artt. 571 e 579 co. 2 c.p.c., copia della procura speciale con scrittura privata autenticata o atto pubblico: l'offerta dovrà pervenire dal mandatario, munito di proprie credenziali.

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..

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 "Eredità giacente n. 550/2015 R.G.V.G. Tribunale Novara, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 (dal gestore della vendita telematica, previa richiesta del Professionista delegato) 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](http://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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza sopra fissata si verificherà la validità delle offerte formulate (intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare), nonché 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, dichiarando aperta la gara.  
I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura, a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

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;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si aggiudicherà il bene all'offerente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., 3° comma;

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 durata di 6 (sei) giorni, dal 18/06/2024 al 24/06/2024 e terminerà alle ore 12,00.**

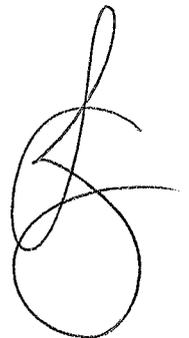
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita. La piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di



aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 dal giorno dell'aggiudicazione; contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

Nello stesso termine 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.

L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice 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 nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno - come per legge - a carico dell'aggiudicatario.

8) Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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](http://www.astegiudiziarie.it) gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it)

- [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);

c) mediante diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie 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) mediante il servizio Aste.Click a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://bakeca.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).

Per la visita dell'immobile, le richieste dovranno inviarsi via mail a: [francescobiroli@studiodiroli.com](mailto:francescobiroli@studiodiroli.com).

Il Curatore dell'eredità giacente, Avv. Francesco Biroli, o il suo collaboratore o coadiutore in loco programmeranno le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

\* \* \*

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 prestazione energetica.

Novara, 3 aprile 2024

Il Professionista Delegato  
Notaio Cristina Bertoncelli

