

**Fallimento: R.G. – N.26/2021**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Veronica Zanin**

**Curatore fallimentare: Dott.ssa Elisabetta Cremonini**

**I° tentativo di vendita senza incanto 12 dicembre 2024 ore 12.00**

## **TRIBUNALE DI NOVARA**

\*\*\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA EX ART.107, COMMA 1 L.F.**

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Cremonini, con studio in Novara (NO) in Via Regaldi 2/C, quale Curatore fallimentare della procedura in epigrafe

#### **PREMESSO**

- che, in data 26 luglio 2021, il Tribunale di Novara dichiarava il fallimento della società R.G. n.26/2021 e dei soci illimitatamente responsabili;
- che la Curatela, tramite l'approvazione del programma di liquidazione dl 21 febbraio 2022, è stata autorizzata dal Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Iaquina, ha procedere con la vendita dei beni immobili inventariati ai sensi dell'art.107 c.1 L.F.;
- che, in esecuzione al sopracitato programma di liquidazione, è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

#### **AVVISA**

che, **il giorno 12 dicembre 2024 alle ore 12.00**, presso lo Studio della Dott.ssa Elisabetta Cremonini, sito in Novara, Via Regaldi 2/C, si procederà alla **vendita telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci tramite la **piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, gestita dalla società **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. C.P.C. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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.

**Oggetto della vendita**

Oggetto della vendita sono i seguenti lotti:

<b>LOTTO 1</b>
----------------

**Lotto 1** composto da n.18 terreni siti nel comune di Boca (NO) quali terreni agricoli, censiti al catasto terreni di detto Comune come segue:

❖ Proprietà per la quota di ½ per ciascun socio illimitatamente responsabile:

1. Foglio 1, particella 171, reddito dominicale Euro 0,88, reddito agrario Euro 0,06, superficie di 1.140 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 3;
2. Foglio 2, particella 168, reddito dominicale Euro 1,74, reddito agrario Euro 0,12, superficie di 2.240 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 3;
3. Foglio 2, particella 883, reddito dominicale Euro 2,81, reddito agrario 0,84, superficie di 2.270 m<sup>2</sup>, qualità Bosco misto, classe 2;
4. Foglio 2, particella 925, reddito dominicale Euro 1,19, reddito agrario 0,08, superficie di 1.530 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 3;
5. Foglio 2, particella 926, reddito dominicale Euro 0,97, reddito agrario Euro 0,29, superficie di 940 m<sup>2</sup>, qualità Bosco misto, classe 2;
6. Foglio 6, particella 251, reddito dominicale Euro 6,43, reddito agrario Euro 6,09, superficie di 1.310 m<sup>2</sup>, qualità Prato, classe 2;
7. Foglio 8, particella 136, reddito dominicale Euro 3,54, reddito agrario Euro 0,14, superficie di 2.740 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 1;
8. Foglio 8, particella 302, reddito dominicale Euro 11,55, reddito agrario Euro 11,55, superficie di 1.720 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 2;
9. Foglio 8, particella 324, reddito dominicale Euro 10,68, reddito agrario Euro 10,68, superficie di 1.590 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 2;
10. Foglio 8, particella 672, reddito dominicale Euro 11,50, reddito agrario Euro 11,09, superficie di 1.590 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 1;
11. Foglio 8, particella 778, reddito dominicale Euro 8,60, reddito agrario Euro 8,30, superficie di 1.190 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo arbor., classe 1;
12. Foglio 9, particella 55, reddito dominicale Euro 18,94, reddito agrario Euro 18,27, superficie di 2.620 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 1;
13. Foglio 9, particella 281, reddito dominicale Euro 8,12, reddito agrario Euro 8,12, superficie di 1.210 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 2;

❖ Proprietà per la quota di 1/4 per ciascun socio illimitatamente responsabile:

14. Foglio 2, particella 628, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 0,24, superficie di 770 m<sup>2</sup>, qualità Bosco misto, classe 2;
15. Foglio 8, particella 702, reddito dominicale Euro 5,44, reddito agrario Euro 4,60, superficie di 810 m<sup>2</sup>, qualità Prato arbor., classe 1;
16. Foglio 9, particella 40, reddito dominicale Euro 7,16, reddito agrario Euro 6,90, superficie di 990 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 1;
17. Foglio 9, particella 47, reddito dominicale Euro 3,42, reddito agrario Euro 3,42, superficie di 510 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 2.

❖ Proprietà per la quota di 9/40 per ciascun socio illimitatamente responsabile:

18. Foglio 1, particella 30, reddito dominicale Euro 0,58, reddito agrario Euro 0,04, superficie di 750 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 3.

**Attuali proprietari:**

I terreni siti in Boca dal n.1 al n.13 sono pervenuti ai soci illimitatamente responsabili in forza di atto di dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il [REDACTED] e trascritta a Novara in data [REDACTED].

I terreni siti in Boca dal n.14 al n.18 sono pervenuti ai soci illimitatamente responsabili in forza di dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il [REDACTED] e trascritta a Novara in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] e successiva accettazione tacita di eredità del [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

**PREZZO BASE LOTTO 1:**

**Euro 17.807,00 (euro diciassettemilaottocosette/00), oltre imposte ed oneri di legge;**

**PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):**

**Euro 13.355,25 (Euro tredicimilatrecentocinquantacinque/25), oltre imposte ed oneri di legge.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 500,00.**

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

<b>LOTTO 2</b>
----------------

**Lotto 2** composto da n.8 terreni siti nel comune di Boca (NO) quali terreni agricoli, censiti al catasto terreni di detto Comune come segue:

❖ Proprietà per la quota di 1/2 per ciascun socio illimitatamente responsabile

19. Foglio 9, particella 283, reddito dominicale Euro 8,12, reddito agrario Euro 8,12, superficie 1.210 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 2;
20. Foglio 9, particella 404, reddito dominicale Euro 6,18, reddito agrario Euro 6,18, superficie 920 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 2;
21. Foglio 2, particella 982, reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,02, superficie 360 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 3;

22. Foglio 1, particella 340, reddito dominicale Euro 0,31, reddito agrario Euro 0,02, superficie 350 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 2;
23. Foglio 2, particella 492, reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,03, superficie 600 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 2;
24. Foglio 8, particella 312, reddito dominicale Euro 8,10, reddito agrario Euro 7,81, superficie 1.120 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo arborato, classe 1;
25. Foglio 9, particella 399, reddito dominicale Euro 8,20, reddito agrario Euro 8,20, superficie 1.220 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo di classe 2 per 1.100 m<sup>2</sup> e Seminativo arborato di classe 2 per 120 m<sup>2</sup>;
26. Foglio 9, particella 400, reddito dominicale Euro 8,19, reddito agrario Euro 8,19, superficie 1.220 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 2.

#### **Attuali proprietari:**

I terreni siti in Boca n.19 e n.20 sono pervenuti ai soci illimitatamente responsabili in forza di atto di dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta a Novara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Il terreno sito in Boca n.21 è pervenuto ai soci illimitatamente responsabili in forza di atto di dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta a Novara in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] e successiva accettazione tacita di eredità del [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

I terreni siti in Boca dal n.22 al n.26 sono pervenuti ai soci illimitatamente responsabili in forza di donazione a rogito del Notaio Damaso De Bono di Borgomanero in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

#### **PREZZO BASE LOTTO 2:**

**Euro 6.302,00 (euro seimilatrecentodue/00), oltre imposte ed oneri di legge;**

**PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):**

**Euro 4.726,50 (Euro quattromilasettecentoventisei/50), oltre imposte ed oneri di legge.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 250,00.**

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

<b>LOTTO 3</b>
----------------

**Lotto 3** composto da n.9 terreni siti nel comune di Boca (NO) quali terreni agricoli, censiti al catasto terreni di detto Comune come segue:

❖ **Proprietà per la quota di ½ per ciascun socio illimitatamente responsabile:**

27. Foglio 1, particella 388, reddito dominicale Euro 1,28, reddito agrario Euro 0,09, superficie 1.650 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 3;
28. Foglio 1, particella 740, reddito dominicale Euro 0,60, reddito agrario 0,04, superficie 770 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 3;

29. Foglio 2, particella 785, reddito dominicale Euro 1,75, reddito agrario Euro 0,10, superficie 1.990 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 2;
30. Foglio 2, particella 786, reddito dominicale Euro 1,25, reddito agrario Euro 0,08, superficie 1.610 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 3;
31. Foglio 2, particella 861, reddito dominicale Euro 0,34, reddito agrario Euro 0,10, superficie 330 m<sup>2</sup>, qualità Bosco misto, classe 2;
32. Foglio 2, particella 989, reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,03, superficie 600 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 2;
33. Foglio 2, particella 1034, reddito dominicale Euro 0,61, reddito agrario Euro 0,04, superficie 700 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 2;
34. Foglio 8, particella 291, reddito dominicale Euro 10,27, reddito agrario Euro 10,27, superficie 1.530 m<sup>2</sup>, qualità Seminativo, classe 2;
35. Foglio 8, particella 685, reddito dominicale Euro 6,92, reddito agrario Euro 6,55, superficie 1.410 m<sup>2</sup>, qualità Prato, classe 2;

**Attuali proprietari:**

I terreni siti in Boca dal n.27 al n.35 sono pervenuti ai soci illimitatamente responsabili in forza di atto di dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta a Novara in data [REDACTED] ai n. [REDACTED] e successiva accettazione tacita di eredità del [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**PREZZO BASE LOTTO 3:**

**Euro 6.854,00 (euro seimilaottocentocinquantaquattro/00), oltre imposte ed oneri di legge;**

**PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):**

**Euro 5.140,50 (Euro cinquemilacentotrenta/50), oltre imposte ed oneri di legge.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 250,00.**

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

<b>LOTTO 4</b>
----------------

**Lotto 4** composto da n.7 terreni siti nel comune di Cavallirio (NO) quali terreni agricoli, censiti al catasto terreni di detto Comune come segue:

❖ **Proprietà per la quota di ½ per ciascun socio illimitatamente responsabile:**

1. Foglio 1, particella 62, reddito dominicale Euro 0,84, reddito agrario Euro 0,25, superficie 810 m<sup>2</sup>, qualità Bosco misto, classe 2;
2. Foglio 3, particella 200, reddito dominicale Euro 0,67, reddito agrario Euro 0,04, superficie 760 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 2;
3. Foglio 3, particella 204, reddito dominicale Euro 0,16, reddito agrario Euro 0,01, superficie 180 m<sup>2</sup>, qualità Bosco ceduo, classe 2;

4. Foglio 10, particella 685, reddito dominicale Euro 11,48, reddito agrario Euro 9,39, superficie 2.020 m<sup>2</sup>, qualità Prato, classe 1;
5. Foglio 10, particella 686, reddito dominicale Euro 1,25, reddito agrario Euro 0,30, superficie 970 m<sup>2</sup>, qualità Bosco misto, classe 1;
6. Foglio 10, particella 326, reddito dominicale Euro 10,74, reddito agrario Euro 8,78 superficie 1.890 m<sup>2</sup>, qualità Prato, classe 1;
7. Foglio 10, particella 327, reddito dominicale Euro 1,61, reddito agrario Euro 0,39, superficie 1.250 m<sup>2</sup>, qualità Bosco misto, classe 1.

#### **Attuali proprietari:**

I terreni siti in Cavallirio dal n.1 al n.5 sono pervenuti ai soci illimitatamente responsabili in forza di atto di dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta a Novara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

I terreni siti in Cavallirio n.6 e 7 sono pervenuti ai soci illimitatamente responsabili in forza di donazione a rogito del Notaio Damaso De Bono di Borgomanero in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

#### **PREZZO BASE LOTTO 4:**

**Euro 6.037,00 (euro seimilatrentasette/00), oltre imposte ed oneri di legge;**

**PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):**

**Euro 4.527,75 (Euro quattromilacinquecentoventisette/75), oltre imposte ed oneri di legge.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 250,00.**

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

\*\*\*

#### **Coerenze generali**

Terreni allibrati al C.T. del Comune di Boca:

Foglio 1, particella 30: territorio altro Comune, m.31, m.293.

Foglio 1, particella 340: m.318, m.341, m.342, m.381, m.310.

Foglio 1, particella 171: m.136, m.172, m.177, m.176, m.170.

Foglio 1, particelle 388 e 740: m. 349, m.389, 391, 433, m.475, 432,385, m.387,348, 322.

Foglio 2, particella 883, m.881, 882, m.845,884, ragioni altro foglio, Rio Mottosergo.

Foglio2, particelle 925 e 926: m.921, 922, 923, Rio Mottosergo, m.930, 928, 927, m.924.

Foglio 2, particelle 989, 1034, 785, 786: m.784, m.990, 991, 787, 793, 862, m-860,785 Rio Grossetti.

Foglio 2, particella 168: m.16, m.171, m.213, m.212, 1002, 1001, 1000.

Foglio 2, particella 492: m.491, 490, m.493, m-569, 568 Rio Grossetti.

Foglio 2, particella 628 e 982: m.555, 559, m.983, m.1031, Strada Vicinale.

Foglio 6, particella 251: m.248, m.252, m.253, 255, m.245, 247.

Foglio 8, particella 324, 312 e 778: m.299, 323, m.313, m.326, 25, m.322, 323, 311 e 310.

Foglio 8, particella 302: m.323, ragioni di altro foglio di mappa, m.301, m.127, 126.

Foglio 8, particella 136: Strada Vicinale della Grosa, m.138, 1129, m.137, m.135.

Foglio 8, particella 695: Strada Vicinale della Baraggia, m.689, m.686, Rio Strego.

Foglio 8, particella 702: m.700, ragioni di altro foglio di mappa, m.703, m.701.

Foglio 8, particella 672: m.670, ragioni di altro foglio di mappa, Strada Vicinale.

Foglio 9, particelle 40 e 47: m.37, 38, 41, m.49, m.48, 46, m.39.

Foglio 9, particella 55: m.118, Strada Vicinale Brughiera, m.124, m.561, 117, 115.

Foglio 9, particelle 281 e 283: m.280, Strada Vicinale Brughiera II, Strada Vicinale Baraggia, m.282, ragioni di altro foglio di mappa.

Foglio 9, particelle 399 e 400: m.398, Strada Vicinale Brughiera II, m.580, 401, m.377, 376, 374.

Foglio 9, particella 404: m.403, Strada Vicinale Brughiera II, m.405, m.381.

#### Terreni allibrati al C.T. del Comune di Cavallirio:

Foglio 1, particella 62: m.49, m.50,63, m. 65, Rio Campione.

Foglio 3, particelle 200 e 204: m.199, 280, 174, 203, m. 179, m. 202, 201, Strada Comunale della Torre.

Foglio 10, particelle 327, 326, 685, 686: m.732, 278, m.322, m.334, 218, 331, Rio della Cava.

#### **Stato locativo**

Attualmente, i suddetti terreni non hanno in essere contratti d'affittanza.

#### Conformità catastale:

In sede di redazione dell'elaborato peritale da parte del perito, lo stesso ha evidenziato due errori ovvero:

- i terreni siti in Boca dal n.22 al n.26, riconducibili al Lotto 2, non risultano correttamente intestati in quanto è stata indicata la data errata di nascita di uno dei due soci illimitatamente responsabili;
- il terreno sito in Boca n.21, riconducibile al Lotto 2, non risulta correttamente intestato a fronte dell'intestazione errata dei precedenti proprietari.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta in data 12 agosto 2022 dal **Geom. Ezio Roncaglione**, acquisita agli atti della procedura, 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.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

### *Presentazione delle offerte*

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 oppure 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 della società **Aste Giudiziarie Inlinea Spa** quale 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, con i relativi documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 11 dicembre 2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, 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).

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*" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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 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;

- 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 Curatore Fallimentare);
- 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 e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto intestato al GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, al seguente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);
- 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 documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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*.

### ***Cauzione***

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, Banca Sella, intestato alla società Aste Giudiziarie Inlinea Spa al seguente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Fallimento n.26/2021 - 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.**

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 seguente portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore Fallimentare 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.**

### ***Gara tra gli offerenti***

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 la durata di 8 (otto) giorni, dal 12/12/2024 al 19/12/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- **Euro 500,00** in merito al Lotto 1
- **Euro 250,00** in merito al Lotto 2
- **Euro 250,00** in merito al Loto 3
- **Euro 250,00** in merito al Lotto 4.

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.**

### ***Aggiudicazione***

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Curatore Fallimentare 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.

### ***Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento***

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario, sul conto corrente della procedura fallimentare, 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.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza all'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.1382 ss. C.c.

\*\*\*\*\*

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 intestato al Fallimento

n.26/2021; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\*\*\*

**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.**

\*\*\*\*\*

**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 6 giugno 2001 n. 380) 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, 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, di accatastamento, relativi ed eventuali regolarizzazioni, 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 cura della procedura.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale e notarile, dovuti per il trasferimento del bene, anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti.

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 procedure coattive non è previsto il rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e del rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.I.E.).

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati sul conto corrente fallimentare già aperto presso il Banco BPM Spa.

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

\*\*\*\*\*

## PUBBLICITA'

Si provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima 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 indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- Inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) gestito dalle Aste Giudiziarie Inlinea Spa e sul sito web del Tribunale di Novara [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della eventuale vendita;
- Diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'avviso di vendita attraverso il servizio Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- Pubblicazione dell'estratto del presente avviso sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Ediz. Nazionale.

\*\*\*\*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea Spa ai seguenti recapiti:

- Numero verde: 848.58.20.31
- Telefono: 0586/20141
- Email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00

Novara, 1 ottobre 2024

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Elisabetta Cremonini

