

V.G. R.G. n. **2298/2024** Volontaria Giurisdizione  
Presidente: Dott. Ghinetti Andrea  
Giudice: Dott.ssa Zanin Veronica  
Giudice Relatore: Dott. Bencini Niccolò  
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.  
Portale del Gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)  
Referente della Procedura: Notaio dott.ssa Ursula Spini  
Curatore: Dott. Matteo Molina  
Vendita telematica asincrona: **10 aprile 2025 ore 12:00**  
Valore di stima Lotto 1 (Unico): euro 15.800,00, come da  
perizia  
Prezzo base Lotto 1 (Unico): euro 15.800,00  
Esperimento di vendita: **primo**

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**Volontaria Giurisdizione promossa da**

\*\*\*\*\*

**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 Presidente del Tribunale di Novara o dal Cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Borgomanero (NO), viale Kennedy n. 11.

Il Notaio Spini dott.ssa Ursula, delegato nel procedimento **R.G. n. 2298/2024 V.G.** dal Presidente del Tribunale di Novara, Dott. Andrea Ghinetti, con provvedimento del 13 dicembre 2024; rilevato che deve procedersi alla vendita di beni immobili di eredità giacente, vendita chiesta da \*\*\*\*\*;

considerato che occorre stabilire le modalità per il primo esperimento di vendita telematica asincrona dei beni di eredità giacente;  
visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025 alle ore 12.00**, si procederà alla **vendita telematica con modalità della gara telematica asincrona** tramite la **piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** (gestore Aste Giudiziarie In Linea S.P.A.), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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, e precisamente:

**LOTTO 1 (UNICO)**

## **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

in **Comune di Sizzano (NO)** (cap 28070):

Piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo ricadenti nella prima zona collinare del territorio di sud-est del Comune di Sizzano (NO), area a vocazione principalmente vitivinicola.

Tutti i terreni sono serviti da strade comunali piuttosto che vicinali che consentono una discreta accessibilità dagli stessi anche con mezzi meccanici.

Le aree in oggetto sono incolte e sulle stesse è presente vegetazione spontanea.

Il tutto risulta censito al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue:

- **foglio 17 (diciassette), particella 141 (centoquarantuno)**, vigneto, di classe 2, di are 18 (diciotto) e centiare 20 (venti), reddito dominicale euro 37,60 (trentasette virgola sessanta), reddito agrario euro 15,51 (quindici virgola cinquantuno);

- **foglio 17 (diciassette), particella 143 (centoquarantatré)**, vigneto, di classe 2, di are 12 (dodici) e centiare 50 (cinquanta), reddito dominicale euro 25,82 (venticinque virgola ottantadue), reddito agrario euro 10,65 (dieci virgola sessantacinque);

confini a corpo: particelle 140, 274, 142, 144 e strada comunale;

- **foglio 17 (diciassette), particella 257 (duecentocinquantasette)**, vigneto, di classe 2, di are 21 (ventuno) e centiare 40 (quaranta), reddito dominicale euro 44,21 (quarantaquattro virgola ventuno), reddito agrario euro 18,24 (diciotto virgola ventiquattro);

confini: particelle 292, 491, 294, 256, 448 e 258;

- **foglio 4 (quattro), particella 306 (trecentosei)**, vigneto, di classe 2, di are 08 (otto) e centiare 10 (dieci), reddito dominicale euro 16,73 (sedici virgola settantatré), reddito agrario euro 6,90 (sei virgola novanta);

- **foglio 4 (quattro), particella 544 (cinquecentoquarantaquattro)**, bosco misto, di classe 2, di are 02 (due) e centiare 90 (novanta), reddito dominicale euro 0,27 (zero virgola ventisette), reddito agrario euro 0,09 (zero virgola zeronove).

Confini a corpo: particelle 287, 543, 546, 274, 513, 305 e 304.

Quanto in oggetto è pervenuto all'intestatario in forza di Denuncia di Successione aperta in data 15 novembre 1987 (registrata a Novara il 28 giugno 1988 al n. 95, vol. 1234 e trascritta a Novara il giorno 26 luglio 1988 ai nn. 9029/6521), in forza di Denuncia di Successione aperta in data 12 aprile 1989 (registrata a Borgosesia il 12 ottobre 1989 al n. 40, vol. 505 e trascritta a Novara il giorno 09 febbraio 1990 ai nn. 1645/1301) ed in forza di Denuncia di Successione aperta in data 19 giugno 1996 (registrata a Novara il 26 giugno 1997 al n. 77, vol. 1403 e trascritta a Novara il giorno 23 maggio 2002 ai nn. 8835/6132).

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima depositata in atti dal Geom. Giulio Cambieri, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite.

**Disponibilità dei beni:** libero;

**Oneri condominiali:** assenti;

**Prezzo base:** € 15.800,00 (Euro quindicimilaottocento/00).

**Offerta minima:** € 11.850,00 (Euro undicimilaottocentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 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.**

## DETERMINA

### LE MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

#### *Presentazione delle offerte e versamento della cauzione*

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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [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 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, 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 riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve 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 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C..

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 è aperta l'eredità giacente;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Notaio);
- 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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione/dal giorno di apertura delle buste telematiche 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.

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) tramite bonifico bancario, sul conto del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, dell'importo della cauzione, 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 (salvo 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, 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;
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali.

4) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "**Aste Giudiziarie In Linea S.P.A.**" (GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA) presso **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 la causale "Eredità giacente n. 2298/2024 R.G. V.G. Trib. 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 il Notaio delegato non riscontri 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari, previa richiesta del Notaio. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio solo nella data ed all’ora indicati nell’avviso con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) 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 il Notaio:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

#### ***Deliberazione sulle offerte***

Nell’ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Notaio procederà come di seguito:

- a) se l’offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita, **aggiudicherà** il bene all’offerente; è fatto salvo quanto previsto dall’art. 572 C.P.C., comma 3;
- b) se l’offerta sia inferiore al “prezzo base”, ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base), 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., **aggiudicherà** il bene all’offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso, il Notaio comunicherà la circostanza al Curatore e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Il Professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il secondo giorno successivo.

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

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, il Notaio aprirà la **gara telematica** tra gli offerenti con la **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 da parte del Notaio.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 10 aprile 2025 al 15 aprile 2025 e terminerà alle ore 12:00.**

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.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)", sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Notaio provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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 "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)" (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 comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### ***Aggiudicazione***

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Notaio 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***

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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

**Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.**

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015.**

A tal fine, entro **30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo**, il Notaio delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo, unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM n. 227/2015.

7) Ove il creditore precedente 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 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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato.

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

#### ***Condizioni della vendita***

Gli immobili 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 immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, 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, nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

Alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si procederà con il consenso del soggetto a favore del quale la formalità è stata eseguita. Le relative spese saranno a carico dell'Eredità giacente.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno – come per legge – a carico 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 cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della Procedura.**

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

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il Notaio dovrà predisporre il processo verbale di vendita, equivalente al contratto di compravendita che, secondo il disposto dell'articolo 191 disp. Att. C.P.C. costituirà titolo esecutivo per il rilascio.

Il Professionista delegato dovrà eseguire nel più breve tempo possibile, e comunque nei termini di legge, le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del processo verbale di vendita, nonché ogni altro incombente anche di carattere fiscale che, in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. Alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si procederà con il consenso del soggetto a favore del quale la formalità è stata eseguita.

Le relative spese saranno a carico dell'Eredità giacente.

***Adempimenti pubblicitari***

A) Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità separatamente per ciascun tentativo di vendita, indicando sempre il nominativo ed i recapiti del Curatore con i dati infra specificati.

B) La pubblicità prescritta dall'art. 490 C.P.C. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

a) mediante pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, ai sensi dell'art. 490 C.P.C., almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dei dati e secondo le modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;

b) mediante pubblicazione, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sui seguenti siti Internet:

- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea 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 In linea S.p.A." dell'avviso di vendita attraverso il servizio di POSTAL TARGET con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;

d) mediante pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e 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.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.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).

***CUSTODIA***

Per la visita degli immobili gli interessati potranno rivolgersi in orario d'ufficio al Curatore **Dott. Matteo Molina**, con studio in Novara (NO) – Viale Roma n. 6, **telefono: 0321 613251**, **indirizzo email: [molina@studiomarnati.net](mailto:molina@studiomarnati.net)**.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio del Notaio delegato in Borgomanero (NO), viale J.F. Kennedy n. 11 – tel. 0322/836511 dalle 9.00 alle 12.30 e dalle 14.30 alle 18.00 dal lunedì al venerdì.

Borgomanero (NO), il 08 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Notaio Ursula SPINI