

Causa n. 857/2023 R.G.  
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin  
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 Cristina Bertoncelli  
Vendita telematica asincrona: 27 marzo 2025, ore 12,00  
Esperimento di vendita: terzo

TRIBUNALE DI NOVARA  
Giudizio di divisione promosso da

**ROSSINI RAFFAELLA**

contro

**LAMBERTI LUIGI, LAMBERTI PATRIZIA KITTIYA**

**E CHONGPRATEEP KANDA**

\* \* \* \* \*

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.

Il Notaio Bertoncelli dott.ssa Cristina, delegata dal Giudice della causa con provvedimento in data 5 aprile 2024;

rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili di cui al provvedimento;

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

AVVISA

che il giorno **27 marzo 2025 alle ore 12,00** 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) dei seguenti beni immobili di proprietà del convenuto esecutato e della convenuta non esecutata, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. C.P.C. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32 e precisamente:

**LOTTO 1**

**Comune di BRIGA NOVARESE - Via Alcide De Gasperi n. 3**

**Per l'intera piena proprietà**

Immobile residenziale con locale deposito e corte pertinenziale di compendio di fabbricato di corte e precisamente:

- appartamento che si sviluppa per 2 piani fuori terra oltre al sottotetto così composto: al piano terra soggiorno, angolo cottura, antibagno e servizio, al piano primo disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e due balconi, al piano sottotetto locale unico. All'immobile è annessa una corte di pertinenza chiusa a mo' di portico con pannellature amovibili in legno e plastica.

La corte di pertinenza è gravata da servitù di passo a favore della proprietà confinante.

- locale deposito posto nella corte comune in corpo di fabbrica staccato dall'appartamento edificato su area censita al N.C.T. al Foglio 2, mappale 1260 (già foglio 2 mappale 478), ente urbano di are 00.07.



Il tutto censito in Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 2 mappale 475 sub. 1 e mappale 479 sub. 4 graffati, Via De Gasperi Alcide n. 3, piani T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, Superficie Catastale mq. 72, totale escluse aree scoperte mq. 68, R.C. €. 244,03;

Foglio 2 mappale 1260, Via De Gasperi Alcide n. 3, piano T, categoria C/2, classe 1, mq. 6, Superficie Catastale mq. 5, R.C.€. 8,06.

Coerenze immobile residenziale con riferimento alla mappa terreni: Est: Via De Gasperi; Sud: mappali 481 e 480; Ovest: mappale 474; Nord: mappale 475.

Coerenze deposito con riferimento alla mappa terreni: Est: mappale 480; Sud: mappale 480 e 1135; Ovest: mappale 472; Nord: mappale 477.

#### PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti come segue:

- in parte in forza di atto di compravendita a rogito notaio Russo Francesco di Gozzano in data 25 giugno 1994, Rep n. 289, trascritto a Novara il 12 luglio 1994 ai n.ri 7155/5366;
- in parte in forza di donazione a rogito notaio Errico Alfani di Borgomanero in data 30 aprile 2008, Rep. 118811/23210 trascritta a Novara il 9 maggio 2008 ai numeri 8195/5158;
- in parte in forza di donazione a rogito notaio Roberto Milano di Casale Monferrato in data 17 luglio 2020, Rep. 104096/14893, trascritto a Novara il 24 luglio 2020 ai numeri 8839/6293.

#### URBANISTICA

L'immobile di cui sopra è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 14/03 prot. n. 1500 del 22.5.2003 per lavori di "realizzazione di nuovo abbaino";
- Permesso di costruire n. 24/03 prot n. 2823 del 21.10.2003 per lavori di "variante al p.d.c. n. 14/03";
- Comunicazione di inizio lavori in data 22.5.2003;
- Comunicazione di fine lavori in data 26.2.2004;
- CILA n. 16/19 del 7.6.2019 per lavori di "modifiche divisorie interne e diversa distribuzione dei locali".

Conformità: per l'immobile di cui al foglio 2 mappale 475 sub. 1 graffato al mappale 479 sub. 4 il perito riscontra difformità rispetto alle planimetrie catastali per quanto concerne la mancanza della porta di separazione tra antibagno e soggiorno al pt e la chiusura di una parte della corte di pertinenza con chiusure amovibili in legno e plastica a creazione di portico.

Tali difformità vanno ripristinate riportando l'immobile allo stato dei luoghi mediante installazione di una porta a separazione tra antibagno e soggiorno e rimozione delle chiusure esterne.

Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti alle normative vigenti l'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.

Stante l'assenza di garanzia di vizi, l'aggiudicatario dovrà

provvedere alla regolarizzazione delle eventuali difformità che potrebbero essere rilevate.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario: la corte di pertinenza è gravata da servitù di passaggio a favore della proprietà confinante.

**Prezzo base: euro 38.813,00** (trentottomilaottocentotredici virgola zero zero);

**Offerta minima: euro 29.110,00** (ventinovemilacentodieci virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: **euro 1.000,00** (mille virgola zero zero)

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

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

\* \* \*

## LOTTO 2

**In Comune di BRIGA NOVARESE - per l'intera piena proprietà**

Autorimessa facente parte del compendio immobiliare in Briga Novarese Via Torino n. 9, così censita in Catasto Fabbricati:

**Foglio 2 mappale 485 sub 5 (ex sub. 1)**, Via Torino n. 9, piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 23, Superficie Catastale mq. 28, R.C. C. 64,14

Coerenze: Est: altra proprietà; Sud: altra unità immobiliare; Ovest: altra proprietà; Nord: Via Torino.

### PROVENIENZA

L'immobile sopra descritto pervenne come segue:

- in parte in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marilena Carone di Gozzano in data 11 maggio 1991, Rep. 51342, trascritto a Novara in data 17 maggio 1991 ai numeri 5913/4513;
- in parte in forza di donazione a rogito notaio Roberto Milano di Casale Monferrato in data 17 luglio 2020, Rep. 104096/14893, trascritto a Novara il 24 luglio 2020 ai numeri 8839/6293.

### URBANISTICA

L'immobile di cui sopra è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ed è stata reperite la successiva seguente pratica edilizia: permesso di costruire n. 29/03 prot. n. 3045 del 21.10.2003 per lavori di "modifica di destinazione d'uso da locale di sgombero ad autorimessa ed apertura passo carraio"

Non vi sono difformità urbanistiche e catastali.

L'immobile, sopra descritto, è posto in vendita, come da ordinanza, al prezzo base sotto indicato:

**Prezzo base: euro 8.160,00** (ottomilacentosessanta virgola zero zero);

**Offerta minima: euro 6.120,00** (seimilacentoveventi virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

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

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

decimali.

### LOTTO 3

**In Comune di BRIGA NOVARESE - per l'intera piena proprietà**

Terreno edificabile sito nelle vicinanze di Via Roma in zona periferica residenziale del paese, così censito in Catasto Terreni:

**Foglio 2 mappale 468**, seminativo, classe 1, are 00.47, R.D. €. 0,32, R.A. €. 0,32.

Coerenze: Est: mappale 1239; Sud: mappali 469 e 1172; Ovest: mappale 1172; Nord: mappali 1168 e 1238.

Il terreno risulta da PRGC comunale in area edificabile, ma solamente su ampliamento di fabbricati già esistenti, pertanto singolarmente non ha possibilità edificatorie.

Essendo terreno intercluso per accedervi occorre attraversare i mappali confinanti da un cancello posto su Via Roma.

### PROVENIENZA

Il terreno sopra descritto pervenne come segue:

- in parte in forza di atto di compravendita a rogito notaio Russo Francesco di Gozzano in data 25 giugno 1994, Rep n. 289, trascritto a Novara il 12 luglio 1994 ai n.ri 7155/5366;
- in parte in forza di donazione a rogito notaio Errico Alfani di Borgomanero in data 30 aprile 2008, Rep. 118811/23210 trascritta a Novara il 9 maggio 2008 ai numeri 8195/5158;
- in parte in forza di donazione a rogito notaio Roberto Milano di Casale Monferrato in data 17 luglio 2020, Rep. 104096/14893, trascritto a Novara il 24 luglio 2020 ai numeri 8839/6293.

L'immobile, sopra descritto è posto in vendita, come da ordinanza, al prezzo base sotto indicato:

**Prezzo base: euro 790,00** (settecentonovanta virgola zero zero);

**Offerta minima: euro 593,00** (cinquecentonovantatre virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: **euro 250,00** (duecentocinquanta virgola zero zero).

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

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

\* \* \*

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima depositata in atti dal geom. Cristian Altamore in data 24.1.2024 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.

### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

- 1) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (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 nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, 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).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per*



la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, CPC. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 C.P.C. (e meglio sotto precisato).

L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato al successivo punto 4), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento

di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di iscrizione nel del registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 (mandatario che deve necessariamente intendersi come avvocato), munito di proprie credenziali.

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

4) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. c/o la Banca Sella S.p.A. al seguente IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Giudizio di divisione n. 857/2023 R.G., lotto n. , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

5) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.



L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C. A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](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, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e si provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

#### Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta valida:

- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., 3° comma;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà inizio il giorno 27/03/2025 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 03/04/2025.**

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

€ 250,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base fino a € 13.000,00;

€ 500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 13.000,01 a € 26.000,00;  
€ 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 26.000,01 a € 52.000,00;  
€ 1.300,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 52.000,01 a € 80.000,00;  
€ 1.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 80.000,01 a € 100.000,00;  
€ 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 100.000,01 a € 130.000,00;  
€ 2.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 130.000,01 a € 160.000,00;  
€ 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 160.000,01 a € 200.000,00;  
€ 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 200.000,01 a € 260.000,00;  
€ 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre € 260.000,01.

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

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

6) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. n. 227/2015. Il residuo prezzo e l'ammontare delle spese verranno comunicati entro trenta giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire la



ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Decreto Legislativo 01/09/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà versare, nei limiti del saldo del prezzo di aggiudicazione, al creditore fondiario, ai sensi dell'art.41 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n.385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese. Calcolate approssimativamente le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

8) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C. .

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

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle irregolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto

dell'art. 2922 C.C., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno versati mediante apertura di conto corrente presso il Banco BPM S.p.A.

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) per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad euro 35.000,00, mediante il servizio Aste.Click a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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).

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

#### CUSTODIA

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

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato in Novara Via Santo Stefano n. 8 - tel. 0321/629674 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 dal lunedì al venerdì. Novara, 17 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Notaio dott. Cristina Bertoncelli

