

Fall. n. 4/2023 Reg. Fallim.
Giudice Delegato: Dott.ssa Veronica Zanin
Curatore: Dott. Andrea Baldi
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
Portale del Gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
Professionista delegato: Notaio dott.ssa Ursula Spini
Vendita telematica asincrona: 15 maggio 2025 ore 12:00
Lotto n. 1 (LOTTO "A")
Lotto n. 2 (LOTTO "B")
Lotto "A" Valore di stima: euro 19.300,00, come da perizia
Lotto "B" Valore di stima: euro 16.500,00, come da perizia
Esperimento di vendita: **primo**

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE (FALLIMENTI)
AVVISO
DI
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.

Tutte le attività che, a norma degli artt.569 e seguenti C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato Notaio Spini dott.ssa Ursula - con studio in Borgomanero (NO), viale Kennedy n. 11 – delegato dal Giudice Delegato Dott.ssa Veronica Zanin, nel procedimento **n. 4/2023 R.G. Fall.** con provvedimento in data 27 dicembre 2024;

rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili di compendio della massa fallimentare (Curatore Dott. Andrea Baldi, con studio in Novara, corso Cavallotti n. 26/30, tel. 0321/628888), vendita da eseguirsi nel rispetto degli articoli 107 e seguenti Legge Fallimentare;
considerato che occorre stabilire le modalità per il **primo esperimento** di vendita telematica asincrona dei beni del fallimento;
visti gli artt.569 e seguenti c.p.c. e 107 e seguenti Legge Fall.

AVVISA

che **il giorno 15 maggio 2025 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Borgomanero (NO), Viale Kennedy n. 11, procederà alla **vendita telematica con modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la **piattaforma 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 (LOTTO A)

- in **Comune di Pombia (NO)** – CAP: 28050:

quota di intera piena proprietà di lotto di terreno della superficie catastale di mq. 4.810 (quattromilaottocentodieci) metri quadrati, censiti in Catasto Terreni del medesimo Comune, al

-- **foglio 16 (sedici)** con la **particella 34 (trentaquattro)**, bosco ceduo, di classe 2, di are 11 (undici) e centiare 10 (dieci), reddito dominicale euro 0,86 (zero virgola ottantasei), reddito agrario euro 0,06 (zero virgola zero sei).

Confini con riferimento al Catasto Terreni: particelle 203, 202, 201, 37 e 35 per due lati;

-- **foglio 16 (sedici)** con la **particella 35 (trentacinque)**, prato arbor, di classe 2, di are 37 (trentasette) e centiare 00 (zero), reddito dominicale euro 19,11 (diciannove virgola undici), reddito agrario euro 20,06 (venti virgola zero sei).

Confini con riferimento al Catasto Terreni: particelle 192, 34 e 37, sede ferroviaria e strada provinciale.

Il terreno, parzialmente a bosco e parzialmente a prato, ha una forma vagamente trapezoidale e su tre dei quattro lati confina con la sede ferroviaria e la strada provinciale. Per questo motivo, pur essendo inserito a livello di PRG, tra le aree per insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale, è a tutti gli effetti inedificabile a causa delle fasce di rispetto da mantenere nei confronti sia della strada che della ferrovia. Inoltre, essendo individuato come "zona P", viene classificato come "territorio non idoneo ad insediamenti". Il terreno è da considerarsi come un normale terreno agricolo.

Quanto in oggetto è pervenuto alla società fallita in forza di atto di fusione in data 14 luglio 2022 a rogito Notaio Andrea Tosi di Gallarate, repertorio n. 52180/31576 (trascritto a Novara in data 15 luglio 2022 ai numeri 11894/8770), con il quale è stato integrato formalmente l'atto di fusione a rogito Notaio Andrea Tosi del 19 marzo 2021, repertorio n. 48381/29168 (registrato a Varese il 19 marzo 2021 al n. 8921 serie 1T).

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta in data 01 dicembre 2022 dal Geom. Claudio Rho, 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.

Disponibilità del bene:

Oneri condominiali: -

Prezzo base: € 19.300,00 (Euro diciannovemilatrecento/00) oltre imposte ed oneri di legge.

Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base): € 14.475,00 (Euro quattordicimilaquattrocentosettantacinque/00), oltre imposte ed oneri di legge.

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.

LOTTO 2 (LOTTO B)

- in **Comune di Momo (NO)** – CAP: 28015:

quota di intera piena proprietà di lotto di terreno della superficie catastale di 5.490 (cinquemilaquattrocentonovanta) metri quadrati, censito in Catasto Terreni del medesimo Comune, al **foglio 23 (ventitré)** con la **particella 44 (quarantaquattro)**, semin irrig, di classe 1 di are 54 (cinquantaquattro) e centiare 90 (novanta), reddito dominicale euro 59,54 (cinquantanove virgola cinquantaquattro), reddito agrario euro 51,04 (cinquantuno virgola zero quattro).

Confini con riferimento al Catasto Terreni: particelle 78, 42, 50, 49, 48, 46, 45 ed altro foglio di mappa.

Il terreno, ad elle allungata, è situato in zona prettamente agricola, così come la sua destinazione da PRG.

Quanto in oggetto è pervenuto alla società fallita in forza di atto di fusione in data 14 luglio 2022 a rogito Notaio Andrea Tosi di Gallarate, repertorio n. 52180/31576 (trascritto a Novara in data 15 luglio 2022 ai numeri 11894/8770) - con il quale è stato integrato formalmente l'atto di fusione a rogito Notaio Andrea Tosi del 19 marzo 2021, repertorio n. 48381/29168 (registrato a Varese il 19 marzo 2021 al n. 8921 serie 1T).

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta in data 01 dicembre 2022 dal Geom. Claudio Rho, 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.

Disponibilità del bene:

Oneri condominiali: -

Prezzo base: € 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00) oltre imposte ed oneri di legge.

Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base): € 12.375,00 (Euro dodicimilatrecentosettantacinque/00), oltre imposte ed oneri di legge.

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 seguenti modalità di presentazione delle offerte:

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: 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 della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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'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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la*

vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente 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, del Codice di Procedura Civile. 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il **Referente della procedura** (ossia il **Professionista delegato**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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) tramite bonifico bancario **sul conto indicato dal 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 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*.

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'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 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 causale “Fall. n. 4/2023 R.G. Fall., 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.

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 dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, previa richiesta del Professionista delegato, ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C..

A tale norma viene fatto 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e 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 internet del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA 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 Professionista delegato verificherà:

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

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta valida**, il Professionista delegato

a) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al “prezzo base”, ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), 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. In questo caso comunicherà la circostanza al Giudice Delegato e chiederà di procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

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 da parte del Professionista Delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 (giorni) giorni, dal 15 maggio 2025 al 20 maggio 2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

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.

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

- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA "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 Professionista Delegato 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA "www.astetelematiche.it" 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 **Professionista Delegato 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 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, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento (di cui oltre) da parte del professionista delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato 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 ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista).

A tal fine, entro 30 (trenta) giorni dell'aggiudicazione o - se minore - entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il Professionista 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 (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. n. 227/2015.

Sarà cura del Professionista Delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle eventuali agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata dall'Agenzia delle Entrate.

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.

Se il prezzo non sarà stato depositato nel termine stabilito, il Giudice delegato dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, fissando 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..

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.

*** **

Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C., l'aggiudicatario ha la possibilità di far 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.

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., 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.

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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'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 entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura e spese della Procedura fallimentare, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

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

La proprietà dei beni verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte; il decreto sarà quindi trascritto nei registri immobiliari a cura e spese della procedura fallimentare.

Il Curatore assicurerà agli interessati all'acquisto, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita.

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.**

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità separatamente per ciascun tentativo di vendita, con le seguenti modalità:

a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'articolo 490 comma 1 del C.P.C., e art. 161-quater disp. Att. C.P.C. dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, salvo che il Giudice Delegato prescriva che tale pubblicità venga effettuata direttamente da un diverso soggetto abilitato ad immettere i dati nel Portale;

b) 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 gestito dalla società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.;

-- www.tribunale.novara.it,

-- www.giustizia.piemonte.it

c) mediante diffusione, a cura della società "Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.", 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;

d) pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e 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, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).

Copia dell'avviso di vendita sarà notificata, a cura del Professionista Delegato, entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita:

- ai creditori ipotecari ammessi al passivo;
- ai creditori ipotecari iscritti non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 C.C.);
- ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776/bis C.C.;
- ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile;
- al Curatore del Fallimento;
- agli occupanti degli immobili, con o senza titolo.

*** **

Per la visita degli immobili si potrà contattare in orario d'ufficio il Curatore Fallimentare Dott. Andrea Baldi, con studio in Novara (NO), Corso Cavallotti, 30 (tel. 0321/628888 - Fax 0321/629784 - email: abaldi@bakertilly.it).

Le richieste di visita dovranno inviarsi a mezzo fax (al numero telefonico 0321/629784) o mail (all'indirizzo di posta elettronica abaldi@bakertilly.it).

Il Curatore o il suo collaboratore o coadiutore in loco programmeranno le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

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 20 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Notaio Ursula SPINI