

R.G.E. n. 129/23 + 31/25
G.E. dott.ssa Isabella Incardona
Professionista Delegato Avv. Andrea Fortina
Vendita Telematica del 06.05.2026 ore 12.00

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI
Ai sensi degli artt. 490, 570 e art. 591-bis c.p.c.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 16.01.2026 comunicato al delegato in data 20.01.2026, informa che il giorno 6 maggio 2026 alle ore 12:00 avranno inizio le operazioni di vendita telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi con applicazione della normativa sul credito fondiario, precisando che:

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it;

Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Momo (NO), Cascina Moretta n. 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di cascina e scuderia e terreno agricolo

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Momo (NO) al:
foglio 45, particella 122, Ente Urbano di are 8,40;
foglio 49, particella 123, Ente Urbano di are 21,00;
foglio 49, particella 125, seminativo irriguo di ettari 2,8900, reddito dominicale € 253,74.

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al:
foglio 45, particella 122, subalterno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9,5, piano T-1-2, superficie catastale mq 232, rendita catastale € 539,70;
foglio 45, particella 122, subalterno 9, categoria D/8, piano T-1, rendita catastale € 422,00;
foglio 45, particella 122, subalterno 10, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, piano 1, superficie catastale mq 27, rendita catastale € 92,96;
foglio 49, particella 123, categoria D/10, piano T, rendita catastale € 635,40.

Coerenze:

relativamente all'identificazione a **Catasto Fabbricati**: a est particella 56; a sud via pubblica; a ovest particella 120; a nord particella 56.

relativamente all'identificazione a **Catasto Terreni**: a est e a sud strada vicinale dei Maccioni; a ovest particella 120; a nord via pubblica.

Provenienze:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in piena proprietà per quota 1/1 in forza di due distinti atti di compravendita, entrambi rogati dal Notaio Galliano Vittorio di Crescentino in data 09.07.2008, repertorio 4826, raccolta 2724: trascritti il 30.07.2008 al n. gen. 14139 part. 9055 per gli immobili fg. 45 p. 122 sub. 7, 9, 10 e terreno fg. 45 p. 122; trascritti il 30.07.2008 al n. gen. 14139 part. 9056 per gli immobili fg. 49 p. 123 e terreni fg. 49 pp. 123, 125; tali diritti derivando originariamente da atto di divisione rogito Notaio Bellezza Claudio di Novara del 04.07.1995, repertorio 70769, trascritto il 27.07.1995 al n. 7263.

Pratiche edilizie

Dalla perizia del CTU e dalle indagini dallo stesso svolte è emerso quanto segue:

- Nulla Osta n. 2817 del 24.09.1976 (prot. 2817 del 20.08.1976): sistemazione tetti, costruzione nuovi solai, installazione di servizi igienici e di portico garage;
- Autorizzazione Edilizia n. 18 del 23.04.1997: ristrutturazione senza aumento di volume, comunicazione inizio lavori del 20.04.1998;
- Denuncia Inizio Attività n. 54 prot. 5364 del 25.11.2008: costruzione di recinzione;
- Autorizzazione del 06.04.2009: scarico nel sottosuolo di acque reflue provenienti dai servizi igienici e dalla cucina dell'unità abitativa a mezzo fossa di tipo Imhoff;
- Certificato di agibilità del 12.07.2010;
- Permesso di costruire n. 26 del 12.10.2010, pratica SUAP n. 38/2010: ristrutturazione impianto agricolo – parte in sanatoria per chiusura portico piano primo e predisposizione locali a futura attività agrituristica; agibilità n. 4/2010 del 18.02.2011 pratica n. 20/2010, pratica SUAP 211/2010;
- Autorizzazione del 12.10.2010: scarico nel sottosuolo di acque reflue domestiche derivanti dalla residenza rurale e di acque reflue assimilabili a quelle domestiche derivanti dalla futura attività agrituristica;
- Permesso di costruire n. 32 del 09.12.2010: ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo di abitazione rurale in sanatoria – completamento opere; inizio lavori del 10.06.2011; agibilità n. 4 del 18.02.2011;
- Permesso di costruire n. 4 del 12.04.2016, prot. n. 2500 pratica SUE n. 2014/16, provvedimento SUAP n. 1921/2016 del 20.04.2016 pratica SUAP n. 2014/178 autorizzazione per costruzione di ricovero per allevamento cavalli; agibilità prot. n. 8052 del 23.12.2016 pratica SUE n. 2016/15, pratica denuncia strutturale n. 2016/6 prot. n. 2821 del 27.04.2016;
- Permesso di costruire n. 15 del 26.09.2017, pratica SUE n. 2017/16, provvedimento SUAP prot. 4954 del 03.11.2017 pratica SUAP n. 2017/81: autorizzazione per realizzazione vasca di stoccaggio ed adeguamento ricovero equini; Segnalazione Certificata di Agibilità n. 2/2018 pratica SUE prot. n. 109 del 09.01.2018, pratica SUAP prot. n. 33 del 03.01.2018, completata il 26.01.2018;
- Permesso di costruire n. 10 prot. 4475 del 03.09.2018, pratica SUE n. 2018/6, provvedimento SUAP prot. 4330 del 26.09.2018 pratica SUAP n. 2018/109: autorizzazione per realizzazione di una nuova scuderia ad uso ricovero animali e di una nuova tettoia;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 4020 del 31.03.2022 pratica PI n. 30173: deposito di serbatoio GPL.

Difformità urbanistico edilizie:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Dal CTU sono state rilevate le seguenti difformità:

ABITAZIONE SUB.7: realizzazione di una porta di collegamento tra il servizio igienico al piano terra e l'area di corte posta a nord del fabbricato; modifica della distribuzione degli spazi interni al piano primo e al piano secondo.

SCUDERIA SUB.9: il locale contrassegnato con il n. 3 è stato diviso da compartimenti in legno e ferro al fine di ricavare dei box per cani; le altezze indicate nella scheda planimetrica catastale differiscono da quelle effettive.

ABITAZIONE SUB.10: nel locale soggiorno è stato ricavato un angolo cottura.

PARTICELLA 125 (fg. 49): nella porzione nord-orientale sono state autorizzate strutture modulari in ferro e tamponamenti in pannelli di legno fissate su basamenti in c.a. per il ricovero e la cura di cavalli e una tettoia, con comunicazione di inizio lavori tardiva del 29.08.2019; i lavori non sono stati ultimati: nelle aree individuate come magazzino, selleria, insellaggio, tettoia sono state realizzate esclusivamente le platee in c.a.; per il completamento delle opere dovrà essere richiesto un nuovo titolo edilizio in quanto quello rilasciato non è più in corso di validità.

Difformità catastali:

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Le schede planimetriche catastali in atti, pur consentendo di identificare inequivocabilmente gli immobili, non rappresentano l'attuale stato dei luoghi:

ABITAZIONE SUB.7: non è rappresentata la scala interna in legno che dal soggiorno del piano terra arriva al piano primo; non è rappresentata la porta di collegamento tra il servizio igienico al piano terra e l'area di corte posta a nord del fabbricato; la distribuzione degli spazi interni al piano primo e al piano secondo è stata modificata.

SCUDERIA SUB.9: il locale contrassegnato con il n. 3 è stato diviso da compartimenti in legno e ferro al fine di ricavare dei box per cani; le altezze indicate nella scheda planimetrica catastale differiscono da quelle effettive.

ABITAZIONE SUB.10: nel locale soggiorno è stato ricavato un angolo cottura.

PARTICELLA 125 (fg.49): le strutture modulari per la scuderia realizzate, da completare, non sono inserite in mappa a Catasto Terreni e non sono censite a Catasto Fabbricati.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

il CTU ha stimato i seguenti costi e tempi.

Per la REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria per un costo stimato in € 6.000,00 e con tempi necessari presumibili di 2 mesi.

Per la REGOLARIZZAZIONE CATASTALE occorrerà sostenere costi stimati in € 3.000,00 per completare fabbricati non censiti a catasto f. 45 part. 125 e ulteriori costi stimati in Euro 2.000,00 per le ulteriori unità con tempi presumibili di 2 mesi.

Il CTU evidenzia che, considerato che nell'ambito del necessario intervento di risanamento edilizio potrebbero essere apportate significative modifiche all'attuale conformazione dei luoghi, deve essere utilmente ascrivito all'aggiudicatario il compito di effettuare: **a)** la sanatoria delle opere edilizie difformi e/o la loro demolizione; **b)** l'eventuale completamento delle opere autorizzate per le quali sono scaduti i termini dei titoli autorizzativi; **c)** l'aggiornamento della situazione catastale.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

Alla data del sopralluogo del CTU (15.09.2025), l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

Non risultano contratti di locazione o comodato registrati in data antecedente al pignoramento.

L'ordinanza di vendita del 16.01.2026 prevede che il custode giudiziario (IVG PIEMONTE IFIR S.r.l.) proceda alla liberazione del cespite successivamente all'aggiudicazione, previa comunicazione da parte del professionista delegato.

Allo stato non sussiste un autonomo ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione con

indicazione di specifica data.

Atti di asservimento urbanistico:

Atto di asservimento urbanistico che resterà a carico dell'acquirente: atto unilaterale d'obbligo edilizio, autenticato dal Notaio Auteri Fabio di Novara in data 09.06.2015, repertorio 46903, raccolta 21408, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Novara in data 26.06.2015 al n. gen. 7986 part. 6149 con cui l'esecutata si è impegnata per sé e per i suoi eredi e aventi causa a qualsiasi titolo:

- 1) A mantenere la destinazione agricola del terreno sito in Comune di Momo, censito nel Catasto Terreni al foglio 49 mappale 119 (oggi confluito nei mappali 123 e 125) al servizio dell'attività agricola;
- 2) A vincolare tale terreno a favore della costruzione esistente e ad eventuali futuri fabbricati, al fine di garantire il rispetto dell'indice fondiario,
- 3) Il terreno resterà inedificabile salvo intervengano modifiche normative che ne ripristinino in tutto o in parte l'edificabilità;

Il suddetto vincolo di asservimento non viene cancellato in sede di vendita giudiziaria e quindi grava anche sull'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni:

DESTINAZIONE URBANISTICA: AN – Aree agricole normali art. 109 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Momo;

CONFORMITÀ URBANISTICA: presenta difformità regolarizzabili;

CONFORMITÀ TECNICO/IMPIANTISTICA: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti tecnologici. È stata ottenuta autorizzazione del 12.10.2010 allo scarico nel sottosuolo di acque reflue domestiche e SCIA per deposito di serbatoio GPL prot. 4020 del 31.03.2022 pratica PI n. 30173;

SPESE ANNUE: nessuna spesa condominiale (immobile non in condominio). Il CTU non ha rilevato spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni;

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio descritto in fatto e nella relazione di stima depositata in atti, alla quale si rinvia.

Presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare personalmente l'offerta - pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c. o di conferimento di procura speciale, il presentatore non potrà essere soggetto, persona fisica o giuridica, diverso dall'offerente o da uno degli offerenti - entro le ore 12:00 del giorno antecedente (**ovvero il 5 maggio 2026**) la vendita tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando una casella di posta elettronica certificata e la firma digitale previa compilazione del modello web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, al quale si potrà accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it

L'offerta, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna della pec da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerente deve procedere in modalità telematica al pagamento del bollo dovuto per legge, seguendo le istruzioni indicate nel prospetto informativo allegato.

Prezzo base: €.150.000,00 - (pari al valore di stima), a pena di inammissibilità le offerte non potranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c., vale a dire a €.112.500,00 (ossia 25% del prezzo base).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie In linea S.p.A al seguente iban IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "*Proc. Esec. Rge n. 129/2023 + 31/2025 – versamento cauzione TRIB. NOVARA LOTTO UNICO*". Importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme avvenga entro il giorno antecedente la vendita. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile

Gara tra gli offerenti:

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet 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.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con

modalità asincrona con il sistema dei rilanci plurimi, sulla base del prezzo offerto più alto.

La gara avrà inizio in data **6 maggio 2026 alle ore 12:00 e terminerà alle ore 12:00 del 13 maggio 2026** con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.

Rilanci: aumento minimo di €. 2.500,00-

La partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nel prospetto informativo allegato di cui costituisce parte integrante.

Pubblicità

Il professionista delegato procederà alla pubblicazione del presente avviso e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso:

a) sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;

b) sui seguenti siti Internet: www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; www.tribunale.novara.it; www.giustizia.piemonte.it;

nonché provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla

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;

pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

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.asteeavvisi.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);

Custode dei beni: a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile - è stato nominato l'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie – IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astagiudiziaria.com).

Oneri a carico dell'acquirente: Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale, dovuti per il trasferimento del bene, anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti e quota parte dei compensi per l'attività delegata così come previsto dal D.M. 227/2015.

Informazioni e condizioni di vendita: le condizioni vincolanti per la partecipazione alla vendita sono indicate nell'allegato Prospetto Informativo cui si rinvia e che costituisce parte integrante del presente avviso, disponibile per la consultazione, oltre che sui siti sopra indicati, anche presso DAV (e-mail segreteria@davnovara.it

Novara, 16/02/2026

Il Professionista delegato

Avv. Andrea Fortina

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
CON IL SISTEMA DEI RILANCI PLURIMI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 569 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso la sede dell'associazione di cui fa parte, sulla base delle condizioni indicate nell'avviso e di quanto segue.

A. 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**, 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. 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 dell'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'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*". Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, l'aggiudicatario potrà integrare il tributo mancante sino

alla scadenza del saldo prezzo, termine oltre il quale il professionista provvederà a segnalare l'omissione presso gli uffici competenti.

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

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile, con le seguenti precisazioni:
 - qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015);
 - se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore e dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale, partita iva)
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, che, ex art. 571, 2° comma, c.p.c., non potrà, a pena di inammissibilità dell'offerta, essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore ai 120 giorni, dall'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) 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;

Salvo quanto previsto dall'art. 579 c.p.c., non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta di acquisto.

2. All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità del codice fiscale del coniuge;
- c) 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;
- d) 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;
- e) in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto visura ovvero certificato camerale della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia 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;
- g) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

B. GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore della Vendita telematica indicato nell'avviso di vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica indicati nell'avviso.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet specificato nell'avviso di vendita, 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura proporzionata-
in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Se l'offerta, ancorché inferiore al prezzo base d'asta, risulti almeno del 75% di tale prezzo e nel caso in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e succ. si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione **potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti, con **modalità asincrona con il sistema dei rilanci plurimi**, sulla base del 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 da parte del Delegato delle offerte

ricevute. Egli verificherà, in particolare, la completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati.

Le offerte ritenute regolari verranno ammesse alla gara ma l'offerente sarà libero di parteciparvi o meno.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del 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, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari **esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare, con le modalità che verranno comunicate dal delegato, 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.

Stante il disposto dell'art. 585 c.p.c. ultimo comma, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà depositare al professionista delegato o al G.E. le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio), dichiarazione indispensabile ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art 586 c.p.c.

L'eventuale conguaglio, ovvero restituzione del residuo in favore dell'aggiudicatario, verrà eseguito ad avvenuto espletamento delle procedure di trasferimento del bene.

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.

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.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura, se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c. nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia abitato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare sarà facoltà dell'aggiudicatario ottenere il rilascio dell'immobile avanzando specifica istanza o direttamente al professionista delegato, all'atto di corrisponsione del saldo prezzo oppure, ed al più tardi, entro il termine perentorio di 7 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Nel primo caso, la dichiarazione dell'aggiudicatario sarà allegata dal professionista delegato

all'informativa al giudice in merito al deposito del saldo prezzo. Nel secondo, invece, l'istanza dovrà essere depositata dall'aggiudicatario presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari.

In ogni caso l'ordine di liberazione di regola verrà emesso solo con la pronuncia del decreto di trasferimento.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale, dovuti per il trasferimento del bene, anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti e quota parte dei compensi per l'attività delegata così come previsto dal D.M. 227/2015.

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

Per gli immobili trasferiti a seguito di procedimento esecutivo avanti il Tribunale di Novara non è previsto il rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e del rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati sul conto corrente intestato alla procedura così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

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

PUBBLICITA'

Il professionista delegato procederà con gli adempimenti pubblicitari sulla base di quanto previsto dal GE ed analiticamente indicati nell'Avviso di vendita.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., il portale del gestore è www.astetelematiche.it cui si potrà accedere previa registrazione tramite il sito. Per assistenza telefonica e supporto tecnico gli interessati potranno rivolgersi al n. verde 848.58.20.31 e "Staff Vendite" 0586 095310 (da lunedì a venerdì dalle 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 17:00)

CUSTODIA

Il custode giudiziario dei beni pignorati è **IFIR PIEMONTE IVG s.r.l.** – con sede a Novara in via **Enrico Fermi, n. 6** (tel. 0321628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it al quale gli interessati dovranno rivolgersi, per poter prendere visione degli immobili. Tale richiesta potrà essere avanzata accedendo direttamente dal portale delle vendite pubbliche.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Informazioni sulla vendita possono essere reperite sul sito www.astegiudiziarie.it nonché presso DAV – Delegati alle Vendite – Via F.lli Rosselli n.4 – Novara – mail: segreteria@davnovara.it.