

Email: segreteria@davnovara.it

Esecuzione R.G.E. n. 153/22+94/23+146/24

Professionista Delegato: Avv. Daniela Negri

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

1^ Vendita telematica asincrona 12/06/2026 – 19/06/2026

TRIBUNALE DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo immobiliare

promosso da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Avviso di VENDITA TELEMATICA ASINCRONA ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.

La sottoscritta Avv. Daniela Negri, Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Novara, Dott.ssa Rossella Incardona, ex art. 591-bis C.P.C. in data 02/03/2026 nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 153-22 riunito a quelli rubricati al R.G.E. n. 94-23 e 146-24, a norma dell'art.

490 C.P.C.

AVVISA

che il giorno 12/06/2026 alle ore 12:00, presso il proprio studio in Novara Via Giuseppe Regaldi 2/c, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, 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 vendita disposta con applicazione della normativa sul credito fondiario.

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 modificata e integrata dal d.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni ai Professionisti delegati allegate all'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 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.

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 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNO

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale sito in Cerano (NO) – Via Croce 43-45-47 (negli elaborati catastali, erroneamente, civico 13) costituita da un appartamento su due livelli (piano terra e primo dei tre totali del fabbricato) composto da: un locale soggiorno al piano terra, una cucina, un sottoscala, un locale salotto, un locale studio, un vano scala interno che conduce al primo piano dove si trovano un bagno, due camere ed un ripostiglio collegati da un corridoio. Esternamente, al piano terreno, si trovano anche un servizio igienico ed un deposito. Completano la dotazione le parti comuni esterne (giardino, androne, scala comune, terrazzo) censite come "bene comune". L'accesso carraio all'immobile avviene dai numeri civici 43 e 47 e soltanto pedonale dal numero civico 45.

Il bene, così come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, è censito come segue all'Agenzia del Territorio di Novara Catasto Fabbricati nel Comune di Cerano (NO):

Foglio 23 Part. 709 Sub. 8 Categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. tot. 242 mq, escluse aree scoperte 240 mq, Rendita catastale Euro 834,08.

Coerenze riferite al sub 8 (piano terra): porzione di sub 1 in via Croce; strada privata; corte comune (sub. 1); androne carraio (sub. 4).

Ai debitori esecutati gli immobili sono pervenuti: quanto alla quota di $\frac{1}{2}$, [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 15/06/1992 Rep. N. 71524 Notaio Capasso Michele di Milano trascritto il 02/07/1992 ai nn. 8185/6012 da potere di [REDACTED];

[REDACTED]; quanto alla quota di $\frac{3}{18}$ a [REDACTED] ed alla quota di $\frac{2}{18}$ ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta in data 13/11/2011, successione registrata il 11/09/2012 rep. 1459/9990 Uff. Registro di Novara trascritta in data 27/11/2012 ai nn.15214/10916 e rispetto alla quale risultano trascritte in data 01/08/2013 ai nn. 9987/6884 accettazione tacita di eredità da parte dell'erede [REDACTED] e in data 20/03/2025 ai nn. 4153/3104 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi [REDACTED].

Situazione urbanistica e catastale

Il perito dà atto che l'appartamento sia sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie comunali, fatta eccezione per i locali esterni dove si sono riscontrate le seguenti criticità: la destinazione a servizio igienico del ripostiglio esterno a piano terra e le modifiche murarie all'adiacente locale deposito, nonché la realizzazione di una muratura che divide in due l'area esterna comune (vedasi Allegato 3 alla perizia).

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, la regolarizzazione potrebbe essere conseguita mediante pratica in sanatoria. Sarebbe inoltre da verificare (non è stato possibile rinvenire nell'accesso agli atti delle pratiche depositate eventuali accordi tra le parti) la salvaguardia dei diritti di terzi per quanto riguarda il muro di separazione realizzato nell'area esterna poiché i corrispondenti sub. 4 (portico) e sub. 1 (terreno) sono beni comuni anche ad altri subalterni. Con tale delimitazione parte delle aree esterne comuni anche al sub. 6 sono,

di fatto, a servizio del solo sub. 9 (lotto due). Analoga considerazione vale per il locale deposito esterno che risulta essere stato trasformato in un portico ad uso del sub. 9 (lotto due). Per tale ragione sono da considerare degli interventi in sanatoria per regolarizzare quanto riscontrato ed in sede di valutazione si è ritenuto di considerare un costo forfetario (Euro 4.000,00) per le attività necessarie già decurtato nella stima del bene. Le condizioni generali dell'appartamento nonché quelle impiantistiche di "cantiere interrotto", in considerazione di quanto previsto dalle attuali normative, sono quelle di un immobile da ristrutturare prevedendo interventi per il completamento impianti, rifacimento pavimentazioni, sistemazioni murarie e tinteggiature. Non vi sono autorimesse o posti auto di competenza. Nel mappale 709 risultano invece come beni comuni (anche con altri sub) le aree esterne ai sub. 1, 4, 10 e le scale del sub. 7 (vedasi dettaglio in Allegato 2_1 alla perizia). Per entrambi i subalterni 8 e 9 (dei lotti 1 e 2) si sono rilevate le criticità già descritte al punto 1 della perizia e riconducibili in generale ad una situazione "di fatto" ad un cantiere non concluso, con opere riferite a pratiche edilizie scadute. Pertanto configurano uno stato di fatto non regolare sia dal punto di vista edilizio-urbanistico sia catastale poiché non più corrispondente a quanto depositato in atti. Come già evidenziato, in occasione della presentazione di nuova pratica edilizia/sanatoria sarebbe inoltre da verificare la compatibilità del muro di separazione realizzato nell'area esterna con la salvaguardia dei diritti di terzi poiché i corrispondenti sub. 4 (portico) e sub. 1 (terreno) sono beni comuni anche ad altri subalterni (non è stato possibile rinvenire nell'accesso agli atti delle pratiche depositate eventuali accordi tra le parti). Con tale delimitazione parte delle aree esterne comuni anche al sub 6 sono, di fatto, a servizio del solo sub 9. Analoga considerazione vale per il locale deposito esterno che risulta essere stato trasformato in un portico ad uso del sub 9. Si ritiene che la piena regolarizzazione edilizio-catastale possa essere conseguita dal futuro aggiudicatario nell'ambito di una pratica edilizia in sanatoria. Il costo delle spese ipotizzate, quantificate forfetariamente in Euro 4.000,00 come meglio indicato nella perizia, è stato già decurtato nella stima del bene.

Nell'allegato 3 della perizia è stata data evidenza visiva delle difformità rispetto all'attuale stato di fatto osservato in sede di Sopralluogo Nota – Nella documentazione catastale i beni sono erroneamente indicati in via Croce al numero civico 13 anziché 43-45-47.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di approvazione del progetto definitivo di variante generale al PRGC - DELIBERAZIONE C. C. n.4 del 24/02/2022 L'immobile è identificato nella zona urbanistica: Aree del tessuto insediativo residenziale (R) Norme tecniche ed indici: ART 19 R=0,6.

Pratiche edilizie

Nella perizia si dà atto che, dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, risultano gli estremi delle seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n.95/98 CEC 6 del 16/06/1998 Concessione edilizia per la formazione di un porticato, la trasformazione di un deposito in soggiorno e la sistemazione interne ed esterna delle camere poste al 2° piano Variante pratica n. 78/01 del 26/07/2001, Fine lavori del 6/5/2002;

- Pratica edilizia n.172/98 CEC 14 (rilascio del 7/5/2003) Concessione edilizia per tombinatura di cavo irriguo posto in fregio alla via Croce Fine lavori del 13/9/2003;

- Pratica edilizia n.60/03 del 01/12/2003 Concessione edilizia per lavori di trasformazione di cassero in ampliamento di civile abitazione (opere riferita al Foglio 23 mapp 709) Inizio lavori 15/01/2004, Fine lavori del 03/07/2008;

- Pratica edilizia DIA 9646 del 03/07/2003 Sistemazione della copertura dell'edificio Fine lavori del 7/10/2003

- Pratica edilizia n. 29/10 C.E.C. 11 del 22/09/2010 Permesso di costruire per ristrutturazione di edificio ad uso civile abitazione (opere riferite al Foglio 23 mapp 709 sub 8 e 9) Fine lavori 30/04/2012;

- Pratica edilizia SCIA prot. n. 9511 del 12/10/2016 Realizzazione di apertura carraia per fondo occluso Integrazione prot. 1105 del 30/01/2019;

- Pratica edilizia SCIA prot. n. 8183 del 31/08/2020 Completamento opere e modifiche ai prospetti dichiarati con precedente SCIA prot. n. 9511 del 12/10/2016 Fine lavori del 16/09/2020 prot. 8672;

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Il tutto come precisato in perizia Ing. Marco Zaino.

Disponibilità del bene: libero.

- Spese condominiali: nessuna

Prezzo base: € 70.000,00 (Euro settantamila//00);

Offerta minima: € 52.500,00 (Euro cinquantaduemilacinquecento//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00 (Euro cinquemila//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 DUE

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale sito in Cerano (NO) – Via Croce 43-45-47 (negli elaborati catastali, erroneamente, civico 13) costituita da un appartamento di recente ristrutturazione su due livelli (piano primo e secondo dei tre totali del fabbricato) composto da: al primo piano, raggiungibile da una scala metallica esterna posta nella corte comune, zona giorno costituita da un ampio ambiente unico composto da ingresso-soggiorno-cucina, un disimpegno, un locale lavanderia ed un bagno; al piano secondo, soppalcato, raggiungibile da una scala elicoidale interna (priva di parapetto) si trovano una camera con cabina armadio, un bagno ed un locale studio. L'accesso carraio all'immobile avviene dai numeri civici 43 e 47 e soltanto pedonale dal numero civico 45. Completano la dotazione le parti comuni esterne (giardino, androne, scala comune, terrazzo) censite come "bene comune" ai sub. 1, 4, 7 e 10.

Il bene, così come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, è censito come segue all'Agenzia del Territorio di Novara Catasto Fabbricati nel Comune di Cerano (NO):

Foglio 23 Part. 709 Sub. 9 Categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita catastale Euro 686,89.

Coerenze riferite al sub. 9 (piano primo): porzione di sub. 1 in via Croce; appartamento (sub. 8); corte comune (sub 1).

Ai debitori eseguiti gli immobili quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 15/06/1992 Rep. N. 71524 Notaio Capasso Michele di Milano trascritto il 02/07/1992 ai nn. 8185/6012 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]; quanto alla quota di $\frac{3}{18}$ a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] deceduta in data 13/11/2011, successione registrata il 11/09/2012 rep. 1459/9990 Uff. Registro di Novara trascritta in data 27/11/2012 ai nn.15214/10916 e rispetto alla quale risultano trascritte in data 01/08/2013 ai nn. 9987/6884 accettazione tacita di eredità da parte dell'erede [REDACTED] e in data

Situazione urbanistica e catastale

Il perito dà atto che l'appartamento presenta alcune parti incompiute e/o difformi rispetto all'ultima pratica edilizia depositata (SCIA 9510/2016) che risulta non ultimata e scaduta. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono state indicate negli elaborati riportati nell'Allegato 3. Oltre a quanto evidenziano tali indicazioni grafiche, nell'Allegato 2_2 dalle immagini fotografiche si osserva la pericolosità di alcune opere non ultimate come la mancata realizzazione di idonei parapetti per il soppalco e la scala elicoidale di collegamento tra i due piani. L'assenza di finestrate del tetto rende l'ambiente del soggiorno buio oltre che dubbio il rispetto dei prescritti rapporti aero-illuminanti per l'abitabilità degli ambienti. Le attività per la regolarizzazione e il conseguimento dell'abitabilità non sono quindi di mera sanatoria formale, ma prevedono anche l'esecuzione di alcuni interventi. Si è ritenuto di tener conto di tali aspetti quantificati dal perito in via forfettaria in € 8.636,58, importo già decurtato nella stima del bene.

Per entrambi i subalterni 8 e 9 (dei lotti 1 e 2) si sono rilevate le criticità già descritte al punto 1 della perizia e riconducibili in generale ad una situazione "di fatto" ad un cantiere non concluso, con opere riferite a pratiche edilizie scadute. Pertanto configurano uno stato di fatto non regolare sia dal punto di vista edilizio-urbanistico sia catastale poiché non più corrispondente a quanto depositato in atti. Come già evidenziato, in occasione della presentazione di nuova pratica edilizia/sanatoria sarebbe inoltre da verificare compatibilità del muro di separazione realizzato nell'area esterna con la salvaguardia dei diritti di terzi poiché i corrispondenti sub. 4 (portico) e sub. 1 (terreno) sono beni comuni anche ad altri subalterni (non è stato possibile rinvenire nell'accesso agli atti delle pratiche depositate eventuali accordi tra le parti). Con tale delimitazione parte delle aree esterne comuni anche al sub. 6 sono, di fatto, a servizio del solo sub. 9. Analoga considerazione vale per il locale deposito esterno che risulta essere stato trasformato in un portico ad uso del sub. 9. Si ritiene che la piena regolarizzazione edilizio-catastale possa essere conseguita dal futuro aggiudicatario nell'ambito di una pratica edilizia in sanatoria. Il costo delle spese ipotizzate (quantificate forfettariamente Euro 8.636,58) è stato già decurtato nella stima del bene.

Nell'Allegato 3 è stata data evidenza visiva delle difformità rispetto all'attuale stato di fatto osservato in sede di Sopralluogo Nota – Nella documentazione catastale i beni sono erroneamente indicati in via Croce al numero civico 13 anziché 43-45-47

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di Delibera di approvazione del progetto definitivo di variante generale al PRGC - DELIBERAZIONE C. C. n.4 del 24/02/2022 L'immobile è identificato nella zona urbanistica: Aree del tessuto insediativo residenziale (R) Norme tecniche ed indici: ART 19 R=0,6.

Pratiche edilizie

Nella perizia si dà atto che, dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, risultano gli estremi delle seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n.95/98 CEC 6 del 16/06/1998 Concessione edilizia per la formazione di un porticato, la trasformazione di un deposito in soggiorno e la sistemazione interne ed esterna delle camere poste al 2° piano Variante pratica n. 78/01 del 26/07/2001, Fine lavori del 6/5/2002;
- Pratica edilizia n.172/98 CEC 14 (rilascio del 7/5/2003) Concessione edilizia per tombinatura di cavo irriguo posto in fregio alla via Croce Fine lavori del 13/9/2003;
- Pratica edilizia n.60/03 del 01/12/2003 Concessione edilizia per lavori di trasformazione di cassero in ampliamento di civile abitazione (opere riferita al Foglio 23 mapp 709) Inizio lavori 15/01/2004, Fine lavori del 03/07/2008;
- Pratica edilizia DIA 9646 del 03/07/2003 Sistemazione della copertura dell'edificio Fine lavori del 7/10/2003
- Pratica DIA n. 2757 del 06/03/2009 - apertura 4 finestre su parete ovest Dichiarazione della proprietà del 28/6/ 2010 su Comunicazione del 25/03/2009 prot.3603 di chiusura finestrate;
- Pratica edilizia n. 29/10 C.E.C. 11 del 22/09/2010 Permesso di costruire per ristrutturazione di edificio ad uso civile abitazione (opere riferite al Foglio 23 mapp 709 sub 8 e 9) Fine lavori 30/04/2012;
- Pratica edilizia SCIA prot. n. 9511 del 12/10/2016 Realizzazione di apertura carraia per fondo occluso Integrazione prot. 1105 del 30/01/2019;
- Pratica edilizia SCIA prot. n. 8183 del 31/08/2020 Completamento opere e modifiche ai prospetti dichiarati con precedente SCIA prot. n.9511 del 12/10/2016 Fine lavori del 16/09/2020 prot. 8672;
- Pratica edilizia SCIA prot. n. 9510 del 12/10/2016 Opere di manutenzione straordinaria atte alla ristrutturazione dell'immobile; modifica parziale di alcune aperture esterne, realizzazione di una scala prefabbricata; recinzione divisoria all'interno della stessa proprietà (opere riferite al Foglio 23 mapp 709 sub 9) Nota – Per tale pratica non risulta depositata né la comunicazione di fine lavori né il relativo aggiornamento catastale (risulta pertanto al Catasto la configurazione risalente ad una pratica precedente ultimata nel 2012).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Il tutto come precisato in perizia Ing. Marco Zaino.

Disponibilità del bene: occupato senza titolo dal figlio di uno degli esecutati.

- Spese condominiali: nessuna

Prezzo base: € 125.000,00 (Euro centoventicinquemila//00);

Offerta minima: € 93.750,00 (Euro novantatremilasettecentocinquanta//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila//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.

*** **

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente 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. 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 11/06/2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il 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 e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

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 Inlinea Spa (GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA) al seguente IBAN Banca Sella IT 93 B 03268 22300 052849400440, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 153/2022 R.G.E. Tribunale di Novara, lotto uno, versamento cauzione" quanto al Lotto 1 e con causale "Proc. Esecutiva n. 153/2022 R.G.E. Tribunale di Novara, lotto due, versamento cauzione" quanto al Lotto 2 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 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il seguente portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

La gara avrà la durata di 8 (otto) giorni, dal **12/06/2026 al 19/06/2026**, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

€ 500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 13.000,01 a € 26.000,00;

€ 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 26.000,01 a € 52.000,00;

€ 1.300,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 52.000,01 a € 80.000,00 (LOTTO UNO);

€ 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 (LOTTO DUE);

€ 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, 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.

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 (come indicatagli dallo stesso Professionista).

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.

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

*** **

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

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 153/2022 R.G.E. Lotto uno" quanto al lotto uno e a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 153/2022 R.G.E. Lotto due" quanto al lotto due; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

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 D. Lgs. 1/9/1993, 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 adottate 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, il Professionista delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate 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.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode:

IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. – via Enrico Fermi, n. 6 Novara, codice fiscale: VGNLNZ67P02L219E, indirizzo mail: richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it, telefono: 0321 628676.

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.



Novara, 26/03/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Negri

