

Esecuzione R.G.E. n. 46/2022
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato: Dott.ssa Mariarosa Farina
1° Esperimento di Vendita: 19/11/2025 ore 12:00
LOTTO 1 € 53.700,00 (offerta minima € 40.275,00)
LOTTO 2 € 7.000,00 (offerta minima € 5.250,00)

TRIBUNALE DI NOVARA

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 Dott.ssa Mariarosa Farina, c.f. FRNMRS88C63F952N, Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Novara, Dott.ssa Veronica Zanin, ex art. 591 *bis* c.p.c., con provvedimento in data 3 luglio 2025, nel procedimento esecutivo n. 46/2022 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 19 novembre 2025 alle ore 12:00**, presso il proprio studio professionale sito in Novara via Pietro Custodi n. 34, procederà alla vendita telematica asincrona, senza applicazione della normativa sul Credito Fondiario, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it (portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA – Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) dei seguenti beni immobili di proprietà dell'esecutato siti in Comune di Novara, suddivisi in LOTTO 1 (via G. Leopardi n° 33) e LOTTO 2 (via Orelli n° 15), 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.

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato e integrato 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 e a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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 quelli 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati 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 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento facente parte del Condominio "Orelli".

L'alloggio, sito al piano quarto, è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno e balcone (oltre alla cantina sita al piano seminterrato) per una superficie lorda complessiva di circa mq 69,50, altezza m. 3,00. L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune privo di ascensore.

La cantina posta al piano seminterrato ha una superficie lorda complessiva di circa mq 11,00 e altezza pari a m 2,70.

Secondo quanto indicato nella perizia estimativa la conformità degli impianti non è risultata verificabile.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Novara:

ALLOGGIO Foglio 75, mappale 1086, subalterno 14, Zona Censuaria 1, Via G. Leopardi n. 33, categoria A/3, classe 3, Vani 4, Superficie Catastale mq 70, posto al piano S1-4, rendita € 433,82.

Confini alloggio: prospetto su cortile comune e vano scala comune.

Confini cantina: terrapieno su due lati, altra proprietà e corridoio comune.

L'immobile è pervenuto all'esecutato come di seguito indicato:

- in forza di successione legittima in morte della signora [REDACTED] a favore di [REDACTED] e [REDACTED] mediante dichiarazione di successione presentata a [REDACTED] il [REDACTED] e registrata al n. [REDACTED] vol. [REDACTED], il cui certificato risulta trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno. L'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] è stata trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- in forza di successione legittima in morte del signor [REDACTED] a favore di [REDACTED] mediante dichiarazione di successione presentata a [REDACTED] il [REDACTED] e registrata al n. [REDACTED] vol. [REDACTED], il cui certificato risulta trascritto a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], per la quota di $\frac{3}{4}$. L'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] è stata trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Situazione urbanistica e catastale

Conformità urbanistico edilizia

- APPARTAMENTO NON CONFORME

Come indicato dal perito estimatore, rispetto alla pratica edilizia sono state rilevate alcune difformità riguardanti la disposizione interna. Da sopralluogo il perito ha potuto rilevare che l'appartamento rispecchia la planimetria presentata in Catasto. Occorre presentare una C.I.L.A. in sanatoria per correggere le difformità rilevate. Il costo di tale pratica è quantificabile in Euro 1.500,00.

- CANTINA NESSUNA DIFFORMITA'

Conformità catastale

- APPARTAMENTO NESSUNA DIFFORMITA'
- CANTINA NON CONFORME

Come indicato in perizia, la cantina rispecchia quanto rappresentato nella pratica comunale ma non quanto rappresentato nella planimetria catastale. Occorre presentare una nuova planimetria catastale corretta come rappresentato nelle pratiche edilizie e come rilevato sul posto. Il costo di tale pratica è quantificabile in Euro 800,00.

Pratiche edilizie

- Licenza Edilizia n° 1272 del 15 ottobre 1958;
- Abitabilità n° 1111 del 23 giugno 1960;
- D.I.A. per rifacimento manto di copertura del 22 luglio 2009 P.G.N: 55665;
- S.C.I.A. per spostamento cancello carraio del 27 febbraio 2013 Protocollo 0013424;
- D.I.A. per rifacimento facciata e balconi del 7 marzo 2023 P.G.N. 13658.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto 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.

* * *

Disponibilità del bene: occupato da terzi senza titolo.

Oneri condominiali annuali:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.350,18;

Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate e scadute in data 01/12/2024: € 264,00;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.458,50.

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

Prezzo base: € 53.700,00 (Euro cinquantatremilasettecento/00) – (valore di stima € 53.700,00)

Offerta minima: € 40.275,00 (Euro quarantamiladuecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'autorimessa facente parte del condominio "San Lazzaro". L'immobile è sito al piano terra e ha una superficie lorda complessiva di circa mq 13,50 e altezza pari a m 2,20.

L'autorimessa pignorata risulta rappresentata come segue al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Novara:

Foglio 75, mappale 299, subalterno 8, Zona Censuaria 1, Via L. Orelli n. 15, categoria C/6, classe 6, Consistenza mq 10,00, Superficie Catastale mq 15,00, posto al piano T, rendita € 55,78.

Confini dell'autorimessa: Autorimessa di proprietà di terzi, area di manovra comune, altra autorimessa di proprietà di terzi e condominio Via Orelli 13.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita dalla signora [REDACTED] a rogito della dott.ssa [REDACTED], Notaio in Novara, in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Situazione urbanistica e catastale

Conformità urbanistico edilizia

Come indicato in perizia non risulta alcuna difformità.

Conformità catastale

Il perito estimatore segnala che l'autorimessa non risulta rappresentata nell'estratto di mappa.

Occorrerebbe presentare un tipo mappale al fine della corretta individuazione. Il costo per tale procedura è quantificabile in Euro 1.000,00.

Pratiche edilizie

Licenza Edilizia n° 441 del 04/09/1962;

Licenza Edilizia n° 197 del 21/02/1962;

Abitabilità del 19 gennaio 1965 Prot. 48867.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto 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.

* * *

Disponibilità del bene: libero.

Oneri condominiali annuali:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 120,00.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.330,12.

Ulteriori avvertenze: non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

Prezzo base: € 7.000,00 (Euro settemila/00) – (valore di stima € 7.000,00)

Offerta minima: € 5.250,00 (Euro cinquemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 250,00 (Euro duecentocinquanta/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 - esclusi i debitori 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 sottoindicate, **entro le ore 12:00 del giorno 18 novembre 2025** (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 e 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 vol-

ta 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 minorenni, 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 ad 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. Esec. RGE 46/2022 LOTTO UNO versamento cauzione – Trib. Novara" quanto al lotto 1 e con causale "Proc. Esec. RGE 46/2022 LOTTO DUE ver-

samento cauzione - Trib. Novara” 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 suddetto conto corrente, 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, previa richiesta del Professionista delegato, 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 portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e 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 e 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 e 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, a partire dal 19 novembre 2025 e terminerà il 26 novembre 2025 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 (LOTTO DUE);
€ 1.300,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 52.000,01 a € 80.000,00 (LOTTO UNO).**

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. 46/2022 R.G.E.**"; 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, telefono: 0321 628676.

indirizzo mail: richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it

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, 23/7/2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Mariarosa Farina

