

Email: segreteria@davnovara.it

Esecuzione R.G.E. n. 81/2022

Professionista Delegato: avv. Paolo Borgna

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

5^a Vendita telematica asincrona 10/12/2025 – 17/12/2025

TRIBUNALE DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo immobiliare promosso

da

contro

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

Il sottoscritto avvocato Paolo Borgna, c.f. BRGPLA47S07B019Q, Professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Novara, Dott.ssa Veronica Zanin, ex art. 591-bis C.P.C. in data 28/07/2025 nel procedimento esecutivo n. 81/2022 R.E. a norma dell'art. 490 C.P.C.

AVVISA

che il giorno 10/12/2025 alle ore 12:00, presso il proprio studio in Novara Corso Cavallotti n. 7, 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, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio commerciale sito in NOVARA (NO) in Via Verbanò n.16.

Il fabbricato a destinazione commerciale si articola su quattro livelli:

- **al piano terreno** è presente un bar-ristorante in esercizio, con accesso da Via Verbanò n.16 di mq. 50,44 utili il bar, con annessa una sala di ristorazione di mq. 97,22 utili oltre servizi per la clientela, con idonea cucina, ripostiglio e servizi per il personale, con annessa un'ampia cantina nel piano interrato accessibile da vano scala con accesso dalla cucina, gli spazi a disposizione dell'attività si completano con un'ampia corte esterna, alla quale si accede dal disimpegno della cucina e dalla sala ristorazione;
- **al piano primo** costituito da un ampio salone con annessi altri tre vani, oltre un disimpegno ed un ripostiglio al quale si accede dal vano scala comune al piano secondo;

– **al piano secondo** vi sono due vani, un bagno con un corridoio di disimpegno;

– **al piano interrato** un'ampia cantina a servizio del bar- ristorante.

Il fabbricato sviluppa una superficie netta di 432,82 mq sui tre livelli una superficie lorda di 569,72 mq oltre una corte di pertinenza di circa mq 450 ed una cantina di mq.190,59.

I beni, così come meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, sono censiti come segue all'Agenzia del Territorio di Novara Catasto Fabbricati nel Comune di Novara al foglio n° 21 particella 24 subalterno 5, di categoria D/8 zona censuaria 3, con rendita di € 5.435,00,

Detto fabbricato insiste nel NCT al f. 21 mapp. 24 di are 7 e centiare 27, ente urbano.

Coerenze: fabbricato: a levante prospetto su area di proprietà, a mezzodi prospetto in parte su area di proprietà, in parte su particella n. 240 del foglio n. 21, in parte su particella n. 23, ed in parte fabbricato in aderenza della particella 23, a ponente prospetto su Via Verbano, a notte prospetto su Via Garzulano (sulla mappa catastale è riportato Via Garzulano).

Al debitore esecutato l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] di Novara in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] e trascritto a Novara in Conservatoria in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Situazione urbanistica e catastale

Il fabbricato è conforme alle normative vigenti del PRG di Novara (NO), ma si rilevano difformità distributive in tutti i quattro livelli in cui si articola l'unità immobiliare, in particolare al piano primo e secondo rispetto agli elaborati depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Novara, difformità che NON sono in contrasto con la normativa edilizia ed urbanistica e pertanto sanabili con una procedura di sanatoria edilizia, quale la CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria .

La planimetria catastale del fabbricato al subalterno 5 della particella 24 foglio 21, identificato con scheda presentata in data 06/06/2013 protocollo n. NO0056772 non identifica correttamente la consistenza del fabbricato, in quanto oltre a NON rappresentare la corretta distribuzione dei vani che costituiscono l'unità immobiliare (presenta irregolarità distributive al piano interrato, terreno, primo e secondo), non sono riportati i balconi esistenti del piano primo sulla facciata ovest, pertanto si dovrà procedere a ripresentare una planimetria catastale che identifichi correttamente la consistenza dell'unità immobiliare.

Si segnala che della destinazione d'uso ad uffici del piano secondo, indicato nella scheda catastale non si trova documentazione nei titoli edilizi consultati presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara, pertanto si dovrà procedere ad una correzione della destinazione d'uso.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Novara, l'area su cui insiste il fabbricato è classificata con due differenti destinazioni d'uso:

- la parte occupata dal fabbricato con una piccola porzione di area antistante posta a sud del fabbricato, ha destinazione d'uso "Tessuto urbano del centro storico" come specificato nell' estratto di mappa allegata, regolamentata dall'Art. 15, Art.22.1.b, Art. 27 delle NTA del PRG;
- l'area di pertinenza posta ad est del fabbricato invece è identificata come "Tessuto urbano esistente 2" come specificato nell'estratto di mappa allegata alla perizia, regolamentata dall'Art.10.3/4/5, Art.11.12.a, Art.13.1.a, Art. 16.2a/b/g, Art. 16.3/4/5 , Art. 26.2 delle NTA del PRG.

Pratiche edilizie

Titolo edilizio iniziale del 22/05/1922 Costruzione della sede del circolo su ristrutturazione di un fabbricato esistente piano interrato e terreno.

Licenza edilizia del 09/10/1950 n. 706 Soprelevazione del piano primo salone più vani accessori.

Licenza edilizia del 13/04/1964 n. 378 Soprelevazione del piano secondo vani di abitazione.

CERTIFICATO di abitabilità del 21/10/1964 Prot. 37496.

Licenza edilizia del 08/03/1968 n. 201 Costruzione recinzione a delimitazione dell'area esterna di pertinenza e costruzione gioco delle bocce.

Licenza edilizia del 18/11/1971 n. 1009 Opere di sistemazione centrale termica con aperture bocce di lupo.

Concessione edilizia del 02/10/1998 n. 2087 Ampliamento per sistemazione servizi igienici a piano terra.

Condono edilizio del 07/01/2008 Protocollo n. 1021 Sanatoria per chiusura porticato esistente.

Permesso a Costruire del 30/06/2010 Prot. 49144 Sistemazione cucina ed accessori di legge alla ristorazione a piano terra.

SCIA del 05/02/2013 quale variante al PdC del 30/06/2010 Prot. 49144 Sistemazione cucina ed accessori di legge alla ristorazione a piano terra.

Fine lavori in data 31/07/2013 relativa alla SCIA del 05/02/2013 ed al PdC del 30/06/2010 Prot. 49144.

Esistenza diritti demaniali o usi civici: la perizia segnala che non ve ne sono salvo quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civili sull'immobile.

Oneri di natura condominiale: trattasi di immobile di unico proprietario e quindi non vi sono oneri condominiali.

Certificazioni impianti e certificazione energetica: il perito non ha rinvenuto alcuna certificazione.

Disponibilità dei beni:

- I beni censiti al f. 21 part. 24 sub 5 piani S1-T-1-2 sono ricompresi nel contratto di affitto di ramo d'azienda, a firma Notaio Niccolò CIGLIANO in data 22/06/2017 repertorio n. 3034, raccolta n. 2195, con decorrenza dal 26/06/2017 al 25/06/2023 con rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA;
- parte del sub. 5 (nello specifico un salone con due locali annessi più servizi al piano 1) è oggetto di contratto di locazione ad uso non abitativo sottoscritto in data 01 giugno 2022 con decorrenza dal 01/06/2022 al 31/05/2028, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 06/06/2022 con protocollo n. 22060617183633226 CONTRATTO NON OPPONIBILE alla procedura essendo stato sottoscritto dopo il pignoramento; la liberazione dell'immobile è stata rinviata al momento dell'aggiudicazione a seguito di autorizzazione della procedura all'occupante di perdurare fino a tale momento nel possesso purchè venga corrisposta indennità di occupazione.

Prezzo base: € 132.000,00 (Euro centotrentaduemila//00)

Offerta minima: € 99.000,00 (Euro novantanovemila//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento//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.

Si precisa altresì che il debitore ha dichiarato di non avvalersi della opzione prevista dall'art.10, 1^a comma n.8-ter del D.P.R. 633/1972.

*** **

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 09/12/2025 (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'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. 81/2022 R.G.E., lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito 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.

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 abilitano 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 **10/12/2025 al 17/12/2025**, 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;

€ 1.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 80.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre € 260.000,01.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, 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. 81/2022 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 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, 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, 30/09/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Borgna

