Fall. n. 4/2023 R.G Trib.

TRIBUNALE DI NOVARA

Estratto

avviso di vendita di beni immobili

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

Il giorno

18 settembre 2025 alle ore 12:00

in Borgomanero (NO) - viale J.F. Kennedy 11, presso lo studio del professionista delegato Notaio Ursula Spini, avanti al Notaio Spini dott.ssa Ursula, si procederà alla **vendita telematica** con **modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la **piattaforma** www.astetelematiche.it (gestore Aste Giudiziarie In Linea S.P.A.), dei seguenti beni immobili

N. 2° ESPERIMENTO DI VENDITA

LOTTO 1 (LOTTO A)

- in **Comune di Pombia (NO)** – CAP: 28050:
quota di intera piena proprietà di lotto di terreno della superficie catastale di mq. 4.810 (quattromilaottocentodieci) metri quadrati, censiti in Catasto Terreni del medesimo Comune, al
-- foglio 16 (sedici) con la **particella 34 (trentaquattro)**, bosco ceduo, di classe 2, di are 11 (undici) e centiare 10 (dieci), reddito dominicale euro 0,86 (zero virgola ottantasei), reddito agrario euro 0,06 (zero virgola zero sei).
Confini con riferimento al Catasto Terreni: particelle 203, 202, 201, 37 e 35 per due lati;
-- foglio 16 (sedici) con la **particella 35 (trentacinque)**, prato arbor, di classe 2, di are 37 (trentasette) e centiare 00 (zero), reddito dominicale euro 19,11 (diciannove virgola undici), reddito agrario euro 20,06 (venti virgola zero sei).
Confini con riferimento al Catasto Terreni: particelle 192, 34 e 37, sede ferroviaria e strada provinciale.
Il terreno, parzialmente a bosco e parzialmente a prato, ha una forma vagamente trapezoidale e su tre dei quattro lati confina con la sede ferroviaria e la strada provinciale. Per questo motivo, pur essendo inserito a livello di PRG, tra le aree per insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale, è a tutti gli effetti inedificabile a causa delle fasce di rispetto da mantenere nei confronti sia della strada che della ferrovia. Inoltre, essendo individuato come "zona P", viene classificato come "territorio non idoneo ad insediamenti". Il terreno è da considerarsi come un normale terreno agricolo.

Disponibilità del bene:
Oneri condominiali: -
Prezzo base: € 14.475,00 (Euro quattordicimilaquattrocentosettantacinque/00) oltre imposte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed oneri di legge.
Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base)**: € 10.856,00 (Euro diecimilaottocentocinquantasei/00), oltre imposte ed oneri di legge.**
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 500,00.
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

N. 2° ESPERIMENTO DI VENDITA

LOTTO 2 (LOTTO B)

- in **Comune di Momo (NO)** – CAP: 28015:
quota di intera piena proprietà di lotto di terreno della superficie catastale di 5.490 (cinquemilaquattrocentonovanta) metri quadrati, censito in Catasto Terreni del medesimo Comune, al **foglio 23 (ventitré)** con la **particella 44 (quarantaquattro)**, semin irrig, di classe 1 di are 54 (cinquantaquattro) e centiare 90 (novanta), reddito dominicale euro 59,54 (cinquantanove virgola cinquantaquattro), reddito agrario euro 51,04 (cinquantuno virgola zero quattro).
Confini con riferimento al Catasto Terreni: particelle 78, 42, 50, 49, 48, 46, 45 ed altro foglio di mappa.
Il terreno, ad elle allungata, è situato in zona prettamente agricola, così come la sua destinazione da PRG.

Disponibilità del bene:
Oneri condominiali: -
Prezzo base: € 12.375,00 (Euro dodicimilatrecentosettantacinque/00) oltre imposte ed oneri di legge.
Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base)**: € 9.281,00 (Euro novemiladuecentoottantuno/00), oltre imposte ed oneri di legge.**
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 250,00.
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.

PROFESSIONISTA DELEGATO NOTAIO URSULA SPINI
Vendita telematica con **modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la **piattaforma** www.astetelematiche.it (gestore Aste Giudiziarie In Linea S.P.A.) 18/09/2025 ORE 12:00
(Curatore Fallimentare Dott. Andrea Baldi, con studio in Novara - Corso Cavallotti, 30 (tel. 0321/628888 - Fax 0321/629784 - email: abaldi@bakertilly.it)

Condizioni di vendita:
- LOTTO 1
Valore di stima: € 19.300,00.
Disponibilità del bene: -
Oneri condominiali: -
Prezzo base: € 14.475,00 (Euro quattordicimilaquattrocentosettantacinque/00) oltre imposte ed oneri di legge.
Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base)**: € 10.856,00 (Euro diecimilaottocentocinquantasei/00) oltre imposte ed oneri di legge.**
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 500,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

- LOTTO 2

Valore di stima: € 16.500,00.
Disponibilità del bene: -
Oneri condominiali: -
Prezzo base: € 12.375,00 (Euro dodicimilatrecentosettantacinque/00) oltre imposte ed oneri di legge.
Prezzo minimo (pari al 75% del prezzo base)**: € 9.281,00 (Euro novemiladuecentoottantuno/00) oltre imposte ed oneri di legge.**
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**
Rilancio minimo di gara: € 250,00.
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 e versamento della cauzione
Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.), tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: www.astetelematiche.it.
Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo **http://pst.giustizia.it**, sezione "**documenti**", sottosezione "**portale delle vendite pubbliche**".
Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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, ovverosia 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, del Codice di Procedura Civile. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il **Referente della procedura** (ossia il **Professionista delegato**);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di **CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario **sul conto indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 C.P.C. (e meglio sotto precisato).
L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "**Aste Giudiziarie In Linea S.P.A."** (GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA) presso **Banca Sella S.p.A.** al seguente IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "Fall. n. 4/2023 R.G. Fall., lotto n____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".
In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, previa richiesta del Professionista delegato, ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C..
A tale norma viene fatto rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA www.astetelematiche.it.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
All'udienza il Professionista delegato verificherà:
- la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta valida**, il Professionista delegato
a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete. In questo caso comunicherà la circostanza al Giudice Delegato e chiederà di procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide,** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti, con **modalità asincrona**, **sul prezzo offerto più alto** (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute da parte del Professionista Delegato.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La gara avrà la durata di 6 (giorni) giorni, dal 18 settembre 2025 al 23 settembre 2025, e terminerà alle ore 12:00.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, **la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Una volta decorso il lasso temporale per lo svolgimento della gara:
- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA "www.astetelematiche.it" sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonchè al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.
Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita. La piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA "www.astetelematiche.it" sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.
L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita nè può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito **verbale**.

Le clausole vincolanti per la partecipazione alla vendita sono indicate nell'avviso di vendita, disponibile per la consultazione presso lo studio del professionista delegato Notaio Ursula Spini, viale J.F. Kennedy 11 - Borgomanero (NO) – tel. 0322/836511 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul sito web del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it, sul sito distrettuale www.giustizia.piemonte.it e, ove previsto dalla delega di vendita, SUI SITI www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).

Curatore Fallimentare Dott. Andrea Baldi, con studio in Novara (NO), Corso Cavallotti, 30 (tel. 0321/628888 - Fax 0321/629784 - email: abaldi@bakertilly.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.
Borgomanero (NO), lì 19 maggio 2025

Il Notaio Delegato
Dott.ssa Ursula Spini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009