



TRIBUNALE DI NOVARA  
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 23/2023 R.G.

Vendita 13 febbraio 2026

1° esperimento

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 216 CCII, 570 ss e 591-bis C.P.C.

**COMUNE DI VARALLO POMBIA**

**LOTTO UNICO**

Via Ugo La Malfa n. 15,

Edificio a destinazione promiscua sviluppato su area di 1729 mq. completamente recintata costituito da unità immobiliari catastalmente indipendenti così riassumibili:

- n. 3 autorimesse;
  - n. 1 deposito/laboratorio;
  - n. 3 appartamenti ad uso residenziale
- esternamente alla recinzione vi sono tre terreni destinati a sedime stradale e area su cui insiste cabina ENEL

prezzo base	Euro	442.000,00
offerta minima	Euro	331.500,00

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In linea S.p.A.

Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**Il Notaio Caroselli Dott. Emanuele** incaricato dal Giudice Dott.ssa Veronica Zanin (ora sostituita dal Giudice Dott.ssa Rossella Incardona), in data 13 settembre 2025 (PEC in data 17 settembre 2025),

- rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili di compendio della Liquidazione Giudiziale di cui sopra, vendita da eseguirsi nel rispetto dell'art. 216, 3° comma CCII e norme ivi richiamate;
- considerato che occorre stabilire le modalità di un esperimento di vendita telematica asincrona dei detti immobili;
- visti gli artt. 570 e segg. c.p.c., 591-bis c.p.c. e l'art 216, 3° comma CCII e norme ivi richiamate;

**AVVISA**

che il giorno 13 febbraio 2026 alle ore 12,00, presso il proprio studio in Novara, Via Santo Stefano n. 8, procederà alla vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione di stima in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. C.P.C. di cui al decreto del Mini-



stro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, e precisamente:

**In Comune di Varallo Pombia**

**Intera piena proprietà delle infra descritte unità immobiliarie** di compendio di complesso immobiliare a destinazione d'uso mista edificato con molteplici successivi ampliamenti e rimaneggiamenti realizzato su un'area, con accesso sia pedonale che carraio dalla via Ugo La Malfa, che, complessivamente, risulta di 1.729 mq., completamente recintata ed esternamente alla quale vi sono tre terreni (mappali n. 576, 577 e 578) che di fatto costituiscono sedime stradale e che il perito ha precisato essere, dunque, fattualmente assoggettati ad uso pubblico.

Il complesso comprende molteplici unità immobiliari catastalmente indipendenti, ma che di fatto il perito ha riassunto nelle seguenti unità immobiliari:

- n. 3 autorimesse,
- n. 1 deposito/laboratorio,
- n. 3 appartamenti ad uso residenziale,

e analiticamente così descritte nell'elaborato peritale:

**Autorimessa Sub. 13**

Trattasi di un'autorimessa di notevoli dimensioni con accesso dall'area cortilizia comune per tramite di un portone carraio metallico di buone dimensioni; l'autorimessa è comunicante con il deposito/laboratorio sub. 16.

**Autorimessa Sub. 1 (di fatto subalterno n. 14)**

Trattasi di un'autorimessa di buone dimensioni con accesso dall'area cortilizia comune per tramite di un portone carraio metallico; essa ha propria autonomia in quanto non comunicante con nessun altro locale.

**Autorimessa Sub. 17**

Trattasi di un'autorimessa di buone dimensioni con accesso dall'area cortilizia comune per tramite di un portone carraio a sezionamenti verticali; essa risulta comunicante con una porta al locale deposito/laboratorio sub. 16, ed inoltre la comunicazione è esistente anche per il fatto che le pareti laterali non sono elevate sino all'intradosso di solaio e pertanto volumetricamente i due locali risultano uniti.

**Depositolaboratorio Sub. 16**

Trattasi di un ampio locale, risultante di fatto seminterrato in quanto prospiciente fuori terra solamente su un lato, in cui, al suo interno, sono stati ricavati due locali; l'uno, in muratura ospitante un servizio igienico, l'altro realizzato con pareti posticce, ospitante un locale ufficio.

**Appartamento sub. 12 e 15**

Trattasi di un appartamento disposto su due livelli con accesso al piano terreno dall'area cortilizia; esso si sviluppa al piano terreno con un ingresso/salotto, cucina, servizio igienico e ripostiglio, al piano superiore, raggiungibile per tramaite di scala interna, si distribuiscono due camere da letto, un ulteriore servizio igienico ed un locale lavanderia; dal

piano primo si accede inoltre ad un ampio terrazzo di proprietà esclusiva.

#### **Appartamento sub. 4 e 5**

Trattasi di un appartamento di ampie dimensioni avente accesso dal piano terra da cui, per tramite di scala interna, si sviluppano, al piano primo, un locale di ingresso, soggiorno, cucina, due servizi igienici, un locale dispensa e tre camere da letto; a contorno dell'appartamento su tre lati vi è un terrazzo di ampie dimensioni.

#### **Appartamento sub. 3, 18, 19**

Trattasi di un appartamento ove i locali principali si sviluppano al piano primo in cui trova posto un locale soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e due camere; al piano terra, oltre all'ingresso, trova posto un ampio locale taverna ed un altro locale "al rustico" con lavanderia e centrale termica. Al piano primo, con accesso anche dal piano terra mediante scala esterna, a contorno dell'appartamento, si sviluppa un terrazzo di proprietà esclusiva.

Quanto descritto risulta edificato su area distinta in Catasto Terreni al foglio 6 mappale 175, ente urbano di mq. 754 e così censito nel **Catasto Fabbricati**:

**foglio 6 mappale 175/13** piano T Cat. C/6 Cl. 2 mq. 84, Rendita Euro 316,69,

**foglio 6 mappale 175/14** piano T Cat. C/6 Cl. 2 mq. 40, Rendita Euro 150,81,

(derivanti, in seguito a variazione in data 17 maggio 2023 Pratica n. N00029194 per frazionamento e fusione, dai subalterni 7 e 8 del medesimo mappale),

**foglio 6 mappale 175/17** piano T Cat. C/6 Cl. 2 mq. 47, Rendita Euro 177,20,

**foglio 6 mappale 175/16** piano T Cat. D/1, Rendita Euro 1.792,00,

(derivanti, in seguito a variazione in data 17 maggio 2023 Pratica n. N00029197 per frazionamento e fusione, dai subalterni 9, 10 e 11 del medesimo mappale),

**foglio 6 mappale 175/12** piano 1<sup>o</sup> Cat. A/2 Cl. 1 vani 3,5, Rendita Euro 234,99,

(derivante, in seguito a variazione per modifica identificativo in data 9 maggio 2008 Pratica n. N00114966, dal mappale 174/12 del foglio 6 presente in banca dati in seguito a denuncia in data 14 marzo 2007 Pratica n. N00093144 relativa a unità afferenti edificate in sopraelevazione),

**foglio 6 mappale 175/15** piano T Cat. D/1, Rendita Euro 702,00,

(derivante, in seguito a variazione in data 17 maggio 2023 Pratica n. N00029197 per frazionamento e fusione, dai subalterni 9, 10 e 11 del medesimo mappale),

**foglio 6 mappale 175/4** piano S1 Cat. C/2 Cl. 3 mq. 46, Rendita Euro 121,16,

(derivante, in seguito a variazione in data 9 maggio 2008 Pratica n. N00114966 per modifica identificativo, dal mappale



174/4),

**foglio 6 mappale 175/5** piano T-1 Cat. A/2 Cl. 1 vani 8, Rendita Euro 537,12,

(derivante, in seguito a variazione in data 9 maggio 2008 Pratica n. N00114966 per modifica identificativo, dal mappale 174/5, variazione cui ha fatto seguito quella in data 18 maggio 2021 Pratica n. N00022947 per esatta rappresentazione grafica),

**foglio 6 mappale 175/3** piano T Cat. C/6 Cl. 1 mq. 49, Rendita Euro 156,90

(derivante, in seguito a variazione in data 9 maggio 2008 Pratica n. N00114966 per modifica identificativo, dal mappale 174/3),

**foglio 6 mappale 175/18** piano T-1 Cat. A/2 Cl. 1 vani 5,5, Rendita Euro 369,27,

**foglio 6 mappale 175/19** piano T Cat. C/2 Cl. 3 mq. 33, Rendita Euro 86,92

(derivanti, in seguito a variazione in data 17 maggio 2023 Pratica n. N00029197 per frazionamento e fusione, dai subalterni 9, 10 e 11 del medesimo mappale).

Alle descritte unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area e sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione o titolo, in particolare su quanto risulta graficamente rappresentato sull'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni presenti in banca dati e così individuato, quali beni comuni non censibili, nel Catasto Fabbricati

**foglio 6 mappale 711** piano T,

**foglio 6 mappale 712** piano T,

**foglio 6 mappale 713** piano T,

(tutti derivanti, in seguito a denuncia di variazione in data 17 maggio 2023 Pratica n. N00029187, dal mappale 175/1 a sua volta derivante, in seguito a variazione in data 9 maggio 2008 Pratica n. N00114966 per modifica identificativo, dal mappale 174/1 Catasto Fabbricati),

e per corrispondenza nel Catasto Terreni al foglio 6 mappale 711, area di mq. 410, 712, area di mq. 327 e 713, area di mq. 228 (tutti derivanti, in seguito a frazionamento del 12 ottobre 2012 Pratica n. N00156393, dal mappale 175, frazionamento cui hanno fatto seguito variazioni d'ufficio del giorno 11 giugno 2020 Pratiche n. N00019332, N00019333 e N00019334 per bonifica d'ufficio ente urbano).

Fanno parte del lotto i terreni, destinati a sede stradale di Via La Malfa, posti, quanto al mappale 576, in parte in zona "Aree per insediamenti produttivi esistenti - Industriali, artigianali e commerciali" e in parte in zona "Asse viario", quanto al mappale 577, in parte in zona "Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive" e in parte in zona "Aree per insediamenti produttivi esistenti - Industriali, artigianali e commerciali", quanto al mappale 578 in zona "Aree

per attrezzature al servizio delle attività produttive", e così censiti nel **Catasto Terreni**:

**foglio 6 mappale 576** bosco ceduo classe 2 di ettari 00.00.15 Reddito Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01,

(derivante, in seguito a frazionamento in data 22 settembre 1987 n. 7.1/1987, dal mappale 175),

**foglio 6 mappale 577** bosco ceduo classe 2 di ettari 00.00.15 Reddito Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01,

(derivante, in seguito a frazionamento in data 22 settembre 1987 n. 7.2/1987, dal mappale 176),

**foglio 6 mappale 578** bosco ceduo classe 2 di ettari 00.00.20 Reddito Dominicale Euro 0,02 Reddito Agrario Euro 0,01,

(derivante, in seguito a frazionamento in data 22 settembre 1987 n. 7.3/1987, dal mappale 177);

e l'area, rientrante in zona "Aree per insediamenti produttivi esistenti - Industriali, artigianali e commerciali", distinta in **Catasto Terreni al foglio 6 mappale 538** ente urbano di ettari 00.00.10 (derivante dalla soppressione dei mappali 534, di mq. 3, e 536, di mq. 7 e tale in seguito a Tipo Mappale in data 7 maggio 1992 n. 878.1/1992 cui ha fatto seguito variazione d'ufficio in data 17 dicembre 2008 Pratica n. N00004245 per migliore precisione di superficie) sulla quale insiste piccolo fabbricato destinato a cabina ENEL sito in Via Ugo La Malfa (catastralmente Via Mirabella) e censito nel **Catasto Fabbricati al foglio 6 mappale 538** piano T Cat. D/1, Rendita Euro 103,29 (derivante, in seguito a variazione in data 9 maggio 2008 Pratica n. N00114478 per bonifica identificativo catastale, dal mappale 358 del foglio 3), della cui proprietà superficiaria è catastalmente intestato "ENEL ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA", (in forza di atto in data 7 dicembre 1985 n. 14070 di repertorio Notaio Mario Gurrieri di Oleggio, registrato a Novara in data 20 dicembre 1985 al n. 2982 Serie 2^ e trascritto a Novara in data 2 gennaio 1986 ai nn. 4/4).

**Alle coerenze in contorno da nord in senso orario ed in unico corpo:** mappali 531, 539, 575, Via La Malfa, mappali 583, 182 e 551.

#### Situazione urbanistica e catastale:

Il perito ha evidenziato che dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle sostanziali irregolarità che dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di Tipo Mappale al Catasto Terreni e pratiche DOCFA al Catasto Fabbricati e che le unità immobiliari risultano parzialmente non conformi a quanto licenziato sia dal punto di vista della destinazione d'uso dei locali sia per la loro conformazione.

Dall'elaborato peritale risulta che il compendio e le relative opere edilizie accessorie sono state realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Varallo

Pombia (NO) :

- Concessione edilizia n. 169/87 del 7 febbraio 1989,
  - Concessione edilizia n. 152/90 del 19 aprile 1991,
  - Concessione edilizia n. 262 del 6 marzo 1992,
  - Concessione edilizia n. 2002/142 del 26 febbraio 2003,
- e che risultano presentate al medesimo Comune
- Denuncia di Inizio attività n. 136/2004 del 7 luglio 2004,
  - Denuncia di Inizio attività n. 52/2007 del 20 marzo 2007,
  - Denuncia di Inizio attività n. 53/2007 del 20 marzo 2007.

Il Perito evidenzia anche che nel fascicolo depositato in Comune vi è traccia esclusivamente di un Certificato di Abitabilità del 25 giugno 1996 prot. n. 6128.

Dalla perizia risulta che dal confronto, fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli di cui sopra, si sono riscontrate parecchie differenze; da una primaria ricognizione il Perito ritiene che le opere eseguite in difformità e/o in assenza di titolo edilizio, salvo diritto di terzi, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985; il perito ha specificato che l'esatta possibilità e l'eventuale metodologia circa il percorso di sanatoria potranno essere definite esclusivamente a seguito di un'istruzione di progetto edilizio che prevede, oltretutto, l'esatto rilievo dello stato di fatto.

Per eventuali opere non sanabili dovrà essere prevista la messa in pristino dei luoghi.

A tal ultimo proposito si evidenzia che il perito, con riferimento alla unità immobiliare individuata quale "Appartamento sub. 4 e 5", preso atto che la stessa è stata oggetto di messa in pristino (sono state smontate le strutture che costituivano la chiusura del terrazzo, strutture che risultavano non licenziate) ritiene ora che l'immobile sia regolare.

Con riferimento alle irregolarità urbanistiche evidenziate dal perito, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti e a proprie cura e spese, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che per l'intervento edilizio relativo a quanto in oggetto, è stata sottoscritta con il Comune di Varallo Pombia convenzione per Piano di lottizzazione della zona "Mirabella" in forza di atto in data 2 febbraio 1982 n. 286231 di repertorio Notaio Mario Barberi di Novara ivi trascritto in data 19 febbraio 1982 ai nn. 1907/1425 cui ha fatto seguito atto di nuova convenzione (che, per espresso riconoscimento di tutte

le parti coinvolte, ha annullato e sostituito la precedente) in data 26 luglio 1986 n. 16009 e in data 28 luglio 1986 n. 16010 di repertorio Notaio Mario Gurrieri di Oleggio, registrato a Novara in data 30 luglio 1986 al n. 2079 Serie 2<sup>a</sup> e trascritto a Novara in data 5 agosto 1986 nn. 7621/5791.

**Certificazione degli impianti:**

Il perito ha evidenziato che finiture e tipologia di impianti sono tipici dell'epoca di inizio costruzione (fine degli anni '80) e che sono presenti impianti di riscaldamento autonomi a caldaiette, impiantistica elettrica essenziale per le destinazioni d'uso, precisando che degna di nota è la presenza, rispetto all'unità immobiliare individuata quale "Appartamento sub. 4 e 5" di un impianto fotovoltaico, accessorio alla stessa, realizzato nell'anno 2022 di potenza pari a 6 KW con batterie di accumulo.

**Certificazione ambientale:**

Il perito ha precisato che durante il sopralluogo svolto non ha visivamente notato situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale.

**Disponibilità del bene:**

I beni sono in parte nella disponibilità della procedura, in parte occupati da terzi senza titolo ed in parte occupati da terzi con legittimo titolo opponibile alla procedure (contratto di locazione con scadenza al 31 luglio 2027); pervenuti in forza di **atto di conferimento in società in data 30 settembre 1993 n. 154217/14107 di repertorio Notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo trascritto a Novara in data 12 novembre 1993 ai nn. 11175/8212, cui hanno fatto seguito atto di trasformazione societaria** in data 23 maggio 2003 n. 160212 di repertorio Notaio Domenico Polito di Borgomanero, **trascritto a Novara in data 28 maggio 2003 ai nn. 11295/7726 ed atto di fusione per incorporazione** in data 10 dicembre 2012 n. 205391/34234 di repertorio medesimo Notaio **trascritto a Novara in data 12 dicembre 2012 ai nn. 16056/11521**, quanto a quelli intestati alla persona giuridica e in forza di **successione legittima** apertasi il 5 luglio 2002, **dichiarazione n. 9 Vol. 1526** presentata a Novara il cui **certificato** risulta ivi **trascritto in data 1° marzo 2003 ai nn. 4590/3275** (accettazione tacita di eredità trascritta a Novara in data 7 aprile 2010 ai nn. 5332/3404) cui ha fatto seguito **atto di donazione in data 28 luglio 2025 n. 51178/18970 di repertorio Notaio Emanuele Caroselli di Novara**, ivi registrato in data 30 luglio 2025 al n. 10254 Serie 1T e **trascritto a Novara in pari data ai nn. 12786/9666**, quanto a quelli intestati al socio illimitatamente responsabile.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima, depositata in atti, redatta in data 7 dicembre 2023 dal Geometra Giulio Cambieri, e successiva integrazione in data 4 settembre 2025, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e

catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi e di regolarizzazione catastale, che resteranno in capo all'aggiudicatario e che in nessun caso potranno essere scomputati dal prezzo di aggiudicazione.

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

**Prezzo base:** Euro 442.000,00 (quattrocentoquarantaduemila virgola zero zero).

**Offerta minima:** Euro 331.500,00 (trecentotrentunomilacinquecento virgola zero zero), oltre imposte ed oneri di Legge

Cauzione pari al 10% del **prezzo offerto** da versarsi secondo le indicazioni di cui infra.

**Rilancio minimo di gara:** Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

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.

#### DETERMINA

##### 1 - Le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

a) 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 (in proprio o 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 [www.astetelematiche.it](http://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".

b) Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (anche se festivo, sabato o domenica)**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), eguendo attentamente le istruzioni riportate sul portale.

c) 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.

d) 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.

Più precisamente: dopo aver compilato e sottoscritto digitalmente l'offerta, alla quale andrà allegata la documentazione

necessaria, bisognerà procedere alla sua conferma.

A seguito della conferma, si riceverà messaggio di posta elettronica certificata da parte del gestore del Ministero della Giustizia con relativo codice ed allegati.

Il codice sarà necessario per il pagamento del bollo, l'alle-gato in formato zip, dovrà essere scaricato, (non dovrà esse-re aperto né modificato pena l'inammissibilità dell'offerta) ed inviato al sopra precisato indirizzo PEC del Ministero del-la Giustizia.

**e)** In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i do-  
cumenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica cer-  
tificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, com-  
ma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione  
che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettroni-  
ca 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 do-  
vrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmisso-  
ne dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che sa-  
ranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le forma-  
lità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

**2 - 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 of-  
ferente 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 febbra-  
io 2015). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, qualora fosse in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del co-  
niuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione lega-  
le è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, ren-  
da la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile, al-  
legandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, tra-  
smessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un ina-  
bilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno,  
l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, tra-  
smessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno,  
previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o altra persona giuridica dovrà precisare la qualifica, documentando i poteri di rappre-  
sentanza, ed indicare anche i dati della società/persona giu-  
ridica (denominazione-sede-codice fiscale).

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma



solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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'offerente dovrà inoltre dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'articolo 585 c.p.c. (e meglio infra precisato).

L'offerta dovrà altresì indicare:

- 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; anche qualora fosse stato indicato nell'offerta un termine successivo, lo stesso sarà automaticamente ridotto a detto termine di legge);
- 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.

### **3 - 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 al successivo punto 4, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento

di identità non scaduto e 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 di identità non scaduto e 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 di iscrizione al 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 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;

- 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);

- la richiesta di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'articolo 585 c.p.c.

**4 -** 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 In linea 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 "**Liquidazione Giudiziale R.G. n. 23/2023, 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.

**5 -** L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 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*", utilizzando il link ricevuto a seguito della compilazione dell'of-

ferta.

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 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte 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](http://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.**

All'udienza sopra fissata si verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e si provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di unica offerta valida:

- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); detta circostanza verrà comunicata al Giudice chiedendo di procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

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 ini-



zione subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vago 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 inizio il 13 febbraio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 20 febbraio 2026.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Euro 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre Euro 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.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché 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 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 e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### AGGIUDICAZIONE

**Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, si 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.

**6 -** 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).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato.

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).

Il residuo prezzo e l'ammontare delle spese verranno comunicati entro trenta giorni dall'aggiudicazione e - se minore - entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

**7 -** Se il prezzo non sarà stato depositato nel termine stabilito, il Giudice delegato dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, fissando 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.

**8** - Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C., l'aggiudicatario ha la possibilità di far 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 questo caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In tal caso, il **versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Liquidazione Giudiziale R.G. n. 23/2023, lotto unico**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\*\*\*

Il Professionista delegato dovrà provvedere altresì a:

- A) ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 C.P.C. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590-bis C.P.C. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da un pubblico ufficiale;
- B) dare tempestivo avviso al Giudice Delegato del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 C.P.C. e 176 e 177 disp. att. C.P.C.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito della procedura (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle irregolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 quali-



tà, 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della procedura, senza alcun onere a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta alle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte; il decreto sarà quindi trascritto nei registri immobiliari a cura e spese della procedura.

Nel caso di immobile occupato senza titolo, l'aggiudicatario potrà procedere alla liberazione, avvalendosi del decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

**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;
- che il costo per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica - se necessario - sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto o per quanto eventualmente non conforme a normativa sopravvenuta si applicano le vigenti norme di legge.

**PUBBLICITA'**

Il notaio delegato provvederà all'effettuazione della pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:  
a) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul **Portale**

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



**tale delle Vendite Pubbliche**, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicate dalle specifiche tecniche dettate dal Ministero di Giustizia;

b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati sui seguenti siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (gestito dalla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A.), [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);

c) mediante diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., dell'avviso di vendita attraverso il **servizio di Postal Target** con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;

d) mediante pubblicazione, a cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., sui **periodici "TABLOID PIEMONTE" e "Aste Giudiziarie-Edizione nazionale"**;

e) per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero), mediante il servizio Aste.Click a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.asteaavvisi.it](http://www.asteaavvisi.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).

Copia dell'avviso di vendita sarà notificata, a cura del delegato, entro il termine di giorni quarantacinque dalla data della medesima ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art.2839 c.c.), ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776/bis c.c., ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile, al curatore della Liquidazione Giudiziale e agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

**Per ogni informazione, per gli accessi e le visite dell'immobile, si potrà contattare in orario ufficio il Liquidatore Giudiziale Colombo dottor Giuseppe con Studio in Novara, Via Locchi n. 6 tel. 02/97280246 email: [procedure@cpcommercialisti.com](mailto:procedure@cpcommercialisti.com)** (indirizzo al quale inviare anche le richieste di visita dell'immobile)

Novara, 1° dicembre 2025

Il Professionista Delegato  
NOTAIO EMANUELE CAROSELLI

