



TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2024 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 NOVARA

LOTTO 1

di compendio del complesso residenziale denominato "Galleria Vittoria" con accesso da Via Giuseppe Ravizza n. 5 (catastalmente n. 3)

vano ad uso autorimessa al primo piano interrato

prezzo base	Euro	50.000,00
offerta minima	Euro	37.500,00

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

Portale del gestore della vendita telematica: 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, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, e precisamente:

In Comune di Novara

Intera piena proprietà dell'unità immobiliare di compendio del complesso residenziale denominato "Galleria Vittoria", edificato su area distinta in Catasto Terreni al foglio 166 mappale 26, ente urbano di mq. 811, mappale 31, ente urbano

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





di mq. 2677 e mappale 200, ente urbano di mq. 45, posto tra Corso Italia, Via Giuseppe Ravizza e Via Fratelli Rosselli, e precisamente:

* **vano ad uso autorimessa** al primo piano interrato, con accesso da Via Ravizza n. 5 (catastralmente n. 3).

Quanto descritto risulta censito nel **Catasto Fabbricati al foglio 166 mappale 9547/157** piano S1 Z.C. 1 Cat. C/6 Cl. 5 mq. 14, Rendita Euro 66,52,

(tale in seguito a variazione in data 18 ottobre 2005 Pratica n. N00146861, per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento).

Alle coerenze in contorno da nord in senso orario: area di manovra comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 9547/156, terrapieno, terrapieno e cavedio di areazione.

Situazione urbanistica e catastale:

Il perito non ha riscontrato irregolarità nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati né irregolarità urbanistico edilizie rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Dall'elaborato peritale risulta che l'unità immobiliare è stata edificata in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia in data 26 agosto 1999 prot. 7708/99 e successive varianti in data 28 luglio 2000 prot. N. 1828, in data 13 giugno 2006 prot. N. 36373, in data 26 luglio 2006 prot. 46026, in data 9 agosto 2006 prot. 48878;**

- **Ultimazione lavori in data 10 luglio 2006 con comunicazione al Comune di Novara in data 12 luglio 2006 P.G. N. 42730 R.I. N. 6494 ed in data 6 ottobre 2006 con comunicazione al Comune di Novara in data 9 ottobre 2006 P.G. N. 60291 R.I. N. 9036.**

- **Autorizzazioni all'agibilità richieste in data 12 luglio 2006 prot. 0042731-CRI 10/0006495 ed in data 9 ottobre 2006 prot. N. 60293-CRI 10/0009037.**

Risulta altresì che i fabbricati hanno la seguente destinazione urbanistica: residenziale storico.

Con riferimento ad eventuali irregolarità urbanistiche, 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.

Per l'intervento di ristrutturazione che ha interessato i fabbricati dai quali deriva il complesso del quale fa parte quanto in oggetto è stata sottoscritta, in forza di atto in data 23 giugno 1998 n. 50374/18977 di repertorio Notaio Paolo Pedrazzoli di Novara, ivi registrato in data 9 luglio 1998 al

n. 3435 Serie 1[^] e trascritto a Novara in data 21 luglio 1998 ai nn. 9864/7204, Convenzione Edilizia (relativa a Piano di Recupero Edilizia di Iniziativa Privata approvato con delibera del Consiglio Comunale di Novara n. 165 del 16 dicembre 1997) che prevede, tra l'altro, l'assoggettamento ad uso pubblico della galleria coperta (individuata al Catasto Fabbri-
tati, quale bene comune non censibile, al foglio 166 mappale 9547/267) di proprietà dell'intero complesso condominiale e che collega Via Fratelli Rosselli, Corso Italia e Via Ravizza.

Certificazione degli impianti:

Il perito ha evidenziato che non è stata reperita la certifi-
cazione degli impianti presenti.

Certificazione ambientale:

Dalla perizia nulla risulta in merito.

Disponibilità del bene:

Il bene sopra descritto è nella disponibilità della procedura ed è parte del più ampio complesso realizzato in attuazione del sopra precisato Piano di Recupero Edilizia di Iniziativa Privata relativo a fabbricati pervenuti in forza di:

- * **atto di compravendita in data 13 novembre 1973 n. 40053/2243 di repertorio Notaio Enrico Comola di Novara, ivi registrato in data 28 novembre 1973 al n. 5969 vol. 383 e trascritto a Novara in data 7 dicembre 1973 ai nn. 11165/9224;**
- * **atto di compravendita in data 19 dicembre 1973 n. 40941/2435 di repertorio Notaio Enrico Comola di Novara, ivi registrato in data 8 gennaio 1974 al n. 227 vol. 384 e trascritto a Novara in data 16 gennaio 1974 ai nn. 809/696;**
- * **atto di compravendita in data 19 dicembre 1973 n. 40942/2436 di repertorio Notaio Enrico Comola di Novara, ivi registrato in data 31 dicembre 1973 al n. 6862 vol. 383 e trascritto a Novara in data 8 gennaio 1974 ai nn. 350/306;**
- * **atto di compravendita in data 19 dicembre 1973 n. 40944/2437 di repertorio Notaio Enrico Comola di Novara, ivi registrato in data 28 dicembre 1973 al n. 6717 vol. 383 e trascritto a Novara in data 8 gennaio 1974 ai nn. 351/307;**
- * **atto di compravendita in data 29 marzo 1974 n. 43349/2642 di repertorio Notaio Enrico Comola di Novara, ivi registrato in data 12 aprile 1974 al n. 1939 vol. 385 e trascritto a Novara in data 23 aprile 1974 ai nn. 4068/3379;**
- * **atto di compravendita in data 10 giugno 1974 n. 39634 di repertorio Notaio Vito Cafagno di Novara, ivi registrato in data 27 giugno 1974 al n. 3166 vol. 386 e trascritto a Novara in data 1° luglio 1974 ai nn. 5974/5116;**
- * **atto di compravendita in data 26 settembre 1986 n. 104895/10748 di repertorio Notaio Enrico Comola di Novara, ivi registrato in data 14 ottobre 1986 al n. 5001 Serie 1[^] e trascritto a Novara in data 7 ottobre 1986 ai nn. 9104/6889,**
- * **atto di compravendita in data 31 dicembre 1986 n. 105541/10914 di repertorio Notaio Enrico Comola di Novara, ivi registrato in data 19 gennaio 1987 al n. 619 Serie 1[^] e**



trascritto a Novara in data 28 gennaio 1987 ai nn. 1076/926,
* atto di compravendita in data 31 ottobre 1991 n. 86225/6791
di repertorio Notaio Nunzia Giacalone di Novara, ivi registrato in data 12 novembre 1991 al n. 3173 Serie 1^ e trascritto a Novara in data 8 novembre 1991 ai nn. 12714/9209,
* atto di compravendita in data 15 dicembre 1995 n. 303289/14547 di repertorio Notaio Giuseppe Mittino di Novara, ivi registrato in data 28 dicembre 1995 al n. 4225 Serie 1^ e trascritto a Novara in data 22 dicembre 1995 ai nn. 14973/10913,

atti tutti aventi ad oggetto fabbricati poi interessati ad intervento di integrale ristrutturazione ed ai quali ha fatto seguito, con riferimento alla parte acquirente, atto in data 20 dicembre 1999 n. 366544/20375 di repertorio Notaio Giuseppe Mittino di Novara, ivi registrato in data 5 gennaio 2000 al n. 61 Serie 1^ e trascritto a Novara in data 31 marzo 2000 ai nn. 4915/3102, relativo a trasferimento della sede sociale da Milano a Novara, e atto in data 15 novembre 2007 n. 36749/10107 di repertorio Notaio Emanuele Caroselli di Novara, ivi registrato in data 16 novembre 2007 al n. 13041 e trascritto a Novara in data 19 novembre 2007 ai nn. 25148/14808 (atto nel quale l'unità immobiliare in oggetto non è stata precisata in considerazione del fatto che, all'epoca, risultava intestata a terzi in quanto erroneamente ricompresa nell'atto di vendita in data 20 dicembre 2006 n. 452017/30087 di repertorio Notaio Giuseppe Mittino di Novara, ivi registrato in data 18 gennaio 2007 al n. 426 Serie 1T e trascritto a Novara in data 18 gennaio 2007 ai nn. 1211/800, atto poi rettificato, per stralcio di quanto in oggetto rispetto a quanto effettivamente compravenduto, in forza di atto in data 23 giugno 2008 n. 456045/31830 di repertorio medesimo Notaio, registrato a Novara in data 27 giugno 2008 al n. 7881 Serie 1T ed ivi trascritto in pari data ai nn. 11726/7501).

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima, depositata in atti, redatta in data 19 agosto 2025 dall'Ing. Marzio Gatti, 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 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero).

Offerta minima: Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento 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 1.000,00 (mille 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. 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, egliando 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'alleato in formato zip, dovrà essere scaricato, (non dovrà essere aperto né modificato pena l'inammissibilità dell'offerta) ed inviato al sopra precisato indirizzo PEC del Ministero della Giustizia.

e) 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 elettronici

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 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).

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 offerto risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale, 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 febbraio 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 coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 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 partecipa per conto di una società o altra persona giuridica dovrà precisare la qualifica, documentando i poteri di rappresentanza, ed indicare anche i dati della società/persona giuridica (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 dele-

- 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. 26/2024, lotto n. 1, 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'offerta.

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.



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, 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 inizio 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 dogliananza 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)

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

te 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 (de tratto 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. 26/2024, lotto n. 1**"; in caso di revoca del-



l'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 daranno 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 daranno 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 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 (gestito dalla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A.), www.tribunale.novara.it e 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.asteannunci.it**, **www.rivistaastegiudiziarie.it**, **www.canaleaste.it** e **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).

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 (indirizzo al quale inviare anche le richieste di visita dell'immobile)

Novara, 1° dicembre 2025

Il Professionista Delegato
NOTAIO EMANUELE CAROSELLI



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

