



TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE - SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. N° 18/2021

Giudice Delegato Dott.ssa Veronica Zanin

Curatore Dott. Mauro Collodel



**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA
LOTTE 1,2,3,4,5,6 E 7
CON LA MODALITA' DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA
Sull'offerta più alta secondo il sistema dei rilanci plurimi**

Il Giudice Delegato Dott.ssa Veronica ZANIN

vista l'istanza presentata dal Curatore Dott. Mauro Collodel, con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive secondo le disposizioni del codice di procedura civile richiamate dall'art. 107, 2° co, L.F.;

rilevato che il programma di liquidazione regolarmente approvato prevede che si dia corso ad una vendita senza incanto ai sensi degli art. 570 e segg. Cod. Proc. Civ. e che l'art. 591-bis Cod. Proc. Civ., nell'ambito della disciplina codicistica delle vendite immobiliari, prevede la possibilità di delegare le operazioni di vendita ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 ter disp.att. C.p.c.;

ritenuto che, nel caso di specie, tale modalità di vendita sia anche la più funzionale ai fini della liquidazione fallimentare;

considerato che, a norma dell'art. 569, co. 4, C.P.C., come modificato dal D.L. 3 maggio 2016, n. 59 "il Giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice";

rilevato che in data 10 gennaio 2018 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (G.U. Serie Generale n. 7 del 10 gennaio 2018) il D.M. Giustizia (decreto 5 dicembre 2017) che ha accertato la piena funzionalità del Portale delle Vendite pubbliche; per effetto di tale pubblicazione, le vendite telematiche sono divenute obbligatorie a decorrere dall'11 aprile 2018 (ossia dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione del 10 gennaio 2018);

dando atto che non è stato possibile costituire validamente il Comitato dei Creditori;

P.Q.M.

visti gli artt. 107 L.F., 570 e ss. e 591-bis c.p.c.

ORDINA

la vendita, con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, delle seguenti unità immobiliari di pertinenza del fallimento

Lotto 1

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24 - piano S1 N.C.E.U. foglio 81 - mappale 875 - subalterno 13, C/6, cl.7, 15 mq, € 24,79

Confinante con autorimessa sub.12, area comune e terrapieno, salvo altri come in fatto.

Spetta all'autorimessa la quota di comproprietà sull'area condominiale e sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare sorgente al catasto terreni al fl. 81, mappale 875, ente urbano di are 10 e centiare 25. Il mappale 875 deriva dagli originari mappali 72 e 429.

valutazione di stima € 10.000,00 (diecimila/00)



PREZZO BASE: € 10.000,00 (diecimila//00) oltre imposte ed oneri di trasferimento;
OFFERTA MINIMA (pari a circa 75% del PREZZO BASE): € 7.500,00
(settemilacinquecento/00).

Lotto 2

- **Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri** in strada privata Russi n. 47 – piano T N.C.E.U. foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 16, C/6, cl. 7, consistenza 16 mq, € 26,44
Confinante con vano scala comune sub. 2, autorimessa sub 17 e area comune, salvo altri e come in fatto.

Spetta all'autorimessa la quota di comproprietà sull'area condominiale e sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare costituito da cinque palazzine con ingresso dalle scale A, B, C, D ed E, ivi compresa l'area distinta al catasto terreni al fl. 22, mappale 1097, ente urbano di are 30 e centiare 92. Il mappale 1097 deriva dagli originari mappali 216, 217, 218 e 219.

valutazione di stima € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

PREZZO BASE: € 10.500,00 (diecimilacinquecento//00) oltre imposte ed oneri di trasferimento;

OFFERTA MINIMA (pari a circa 75% del PREZZO BASE): € 7.875,00
(settemilaottocento/00).

Lotto 3

- **Autorimessa e cantina- sita a Novara (NO) frazione Veveri** in strada privata Russi n. 47 – piano S. Censite N.C.E.U.

Autorimessa doppia in lunghezza posta al piano interrato

foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 26, C/6, cl. 5, consistenza 31 mq, € 36,82)

Confinante con autorimessa sub 27, area comune, autorimessa sub 25 e terrapieno salvo altri e come in fatto.

Locale deposito/cantina posto al piano interrato piano S1 – scala D

foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 28, C/2, cl. 5, consistenza 8 mq, € 2,56

Confinante con vano scala, area comune a due lati e terrapieno, salvo altri e come in fatto.

Spetta all'autorimessa la quota di comproprietà sull'area condominiale e sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare costituito da cinque palazzine con ingresso dalle scale A, B, C, D ed E, ivi compresa l'area distinta al catasto terreni al fl. 22, mappale 1097, ente urbano di are 30 e centiare 92. Il mappale 1097 deriva dagli originari mappali 216, 217, 218 e 219.

valutazione di stima € 22.000,00 (ventiduemila/00)

PREZZO BASE: € 22.000,00 (ventiduemila//00) oltre imposte ed oneri di trasferimento;

OFFERTA MINIMA (pari a circa 75% del PREZZO BASE): € 16.500,00
(sedecimilacinquecento/00).

Lotto 4

- **Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri** in strada privata Russi n. 47 – piano T censita N.C.E.U. foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 35, C/6, cl. 7, consistenza 15 mq, € 24,79

Confinante con autorimessa sub 34, area comune, autorimessa sub 65 ed ancora area comune salvo altri e come in fatto.

Spetta all'autorimessa la quota di comproprietà sull'area condominiale e sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare costituito da cinque palazzine con ingresso dalle scale A, B, C, D ed E, ivi compresa l'area distinta al catasto terreni al fl. 22, mappale 1097, ente urbano di are 30 e centiare 92. Il mappale 1097 deriva dagli originari mappali 216, 217, 218 e 219.

valutazione di stima € 9.000,00 (novemila/00)

PREZZO BASE: € 9.000,00 (novemila//00) oltre imposte ed oneri di trasferimento;

OFFERTA MINIMA (pari a circa 75% del PREZZO BASE): € 6.750,00
(seimilasettecentocinquanta/00).

Lotto 5

- **Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate** con accesso da via Novara n. 116A - censito N.C.T. foglio 81 - mappale 711 (ex 25), seminativo irriguo, cl. 3, are 12 e centiare 92, R.D. € 13,35, R.A. € 7,01.
Il terreno di cui in oggetto è individuato nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Zone di concentrazione della edificabilità periurbana" di cui all'art. 19 delle N.T.A. con indice di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq. Di fatto, visto l'intrinseco indice volumetrico assolutamente esiguo, l'area di sé non produce volume ma ne consente l'edificazione su di essa di altre capacità edificatorie provenienti da altre aree.
Per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli sia di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale ed al C.D.U. redatto all'uopo del 30.07.2021.
Si rinvia ai dati peritali per maggiori informazioni ed ai CDU in corso di aggiornamento
Confinante con mappali 8, 321, 640, 471, 474, 712, 24 stesso foglio salvo altri.
valutazione di stima € 21.000,00 (ventunomila/00)
PREZZO BASE: € 21.000,00 (ventunomila/00) oltre imposte ed oneri di trasferimento;
OFFERTA MINIMA (pari a circa 75% del PREZZO BASE): € 15.750,00 (quindicimilasettecentocinquanta/00).

Lotto 6

- **Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Pernate** con accesso da strada Uglietti snc censiti al N.C.T.
foglio 43 - mapp. 783, seminativo irriguo, cl. 3, are 2 e centiare 26, R.D. € 2,33, R.A. € 1,23
foglio 43 -mapp. 814 (ex 782) seminativ.irriguo, cl. 3, are 1 centiare 66, R.D. €1.71 R.A. € 0.90.
Il terreno di cui in oggetto è individuato nel P.R.G.C. vigente come area assoggettata ad Ambiti (Ambito A38) di cui all'art. 18 delle N.T.A.; parte sviluppante volumetria pari a 0,33 mc/mq (circa 120 mq) e parte sviluppante volumetria pari a 1,50 mc/mq (circa 270 mq).
Per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli sia di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale ed al C.D.U. redatto all'uopo del 30.07.2021.
Si rinvia ai dati peritali per maggiori informazioni ed ai CDU in corso di aggiornamento
Confini a corpo mappali 150, 815, 812, 152, 762 e 225 stesso foglio salvo altri.
Si precisa che i mappali 783, 782 derivano dal mappale 466 a sua volta ex 151.
valutazione di stima € 22.000,00 (ventiduemila/00)
PREZZO BASE: € 22.000,00 (ventiduemila/00) oltre imposte ed oneri di trasferimento;
OFFERTA MINIMA (pari a circa 75% del PREZZO BASE): € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00).

Lotto 7

- **Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Olengo** con accesso da strada della Carlina snc - Censiti N.C.T.
foglio 129 - mappale 517, bosco ceduo, cl. 1, centiare 30, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01
foglio 129 - mappale 518, bosco ceduo, cl. 1, centiare 39, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01
foglio 129 - mapp.521, seminativo irriguo, cl. 3, are 8 e centiare 80, R.D. € 8,41, R.A. € 4,77
foglio 129 - mapp.522, seminativo irriguo, cl. 3, are 2 e centiare 27, R.D. € 2,17, R.A. € 1,23
foglio 129 - mapp.523, seminativo irriguo, cl. 3, are 4 e centiare 47, R.D. € 4,27, R.A. € 2,42
foglio 129 - mapp.524, seminativo irriguo, cl. 3, are 4 e centiare 43, R.D. € 4,23, R.A. € 2,40

foglio 129 – mapp.525, seminativo irriguo, cl. 3, are 4 e centiare 92, R.D. € 4,70, R.A. € 2,67

Il terreno di cui in oggetto è individuato, per la quasi totalità, nel P.R.G.C. vigente come area assoggettata ad Ambiti (Ambito A57) di cui all'art. 18 delle N.T.A. con indice territoriale pari a 0,33 mc/mq; una piccola porzione di spigolo è invece individuata come "V.abilità Esistente".

Si specifica che lo Strumento Urbanistico esecutivo era già stato approvato e ne era scaturita Convenzione Urbanistica di cui al rogito notarile notaio Andrea Milano del 23/07/2010 rep. 30114; si ritiene che detta Convenzione sia da ritenersi scaduta in quanto decorso il termine decennale di durata.

Per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli sia di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale ed al C.D.U. redatto all'uopo del 30.07.2021.

Per quanto concerne l'erigendo fabbricato unifamiliare soprastante si ritiene che oggi risulti illegittimo in quanto non assolutamente agibile e relativo ad un SUE oggi scaduto; in fase estimativa verranno pertanto decurtati i relativi costi di demolizione al fine di somatizzarli in una estimazione di area edificabile libera.

Sull'area in oggetto si rileva un fattuale peso i transito di acque superficiali lungo il lato est del compendio, mentre lungo il lato ovest si sviluppa una strada vicinale a servizio dei terreni limitrofi; di entrambi i pesi non vi è traccia alla Conservatoria

Si rinvia ai dati peritali per maggiori informazioni ed al CDU in corso di aggiornamento Confini a corpo: strada e mappali 535, 36, 520, 516, 443 e 442 stesso foglio salvo altri

valutazione di stima € 50.000,00 (cinquantamila/00).

PREZZO BASE: € 50.000,00 (cinquantamila/00) oltre imposte ed oneri di trasferimento;

OFFERTA MINIMA (pari a circa 75% del PREZZO BASE): € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00).

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta dal Geom. Cambieri Giulio, agli atti della procedura, alla quale si rinvia per ulteriori notizie.

DISPONE

- che il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia la società **Aste Giudiziarie In Linea Spa**
- che il PORTALE del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sia **astetelematiche.it**
- che il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sia il Professionista delegato.

DELEGA

per le operazioni di vendita, compresi gli **eventuali successivi 2 esperimenti** di vendita con i ribassi di legge ex art. 591 C.P.C., la predisposizione della bozza di decreto di trasferimento, la sua successiva trascrizione, la cancellazione dei gravami e le altre attività connesse e conseguenziali, **il Notaio Dott. Renato Bucolo con Studio in Novara via Andrea Costa n. 27**

AUTORIZZA

Il Curatore a fornire al Notaio delegato ogni informazione e/o documento ritenuto utile per la formazione dell'avviso di vendita;

DISPONE

Che le condizioni della vendita e gli adempimenti cui sono tenuti il Curatore e il Notaio delegato (in tema di pubblicità, comunicazione dell'avviso di vendita con la specificazione delle modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'iter di aggiudicazione, attività connesse e conseguenziali) siano regolati dalle seguenti disposizioni.

Condizioni della vendita

- 1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.
- 2) L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; esse saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento
- 3) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno – come per legge – a carico dell'acquirente:

ai fini IVA trattandosi di cessione di immobile strumentale verrà ceduto in regime di esenzione IVA.

- 4) 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 fallimentare.
- 5) Il Curatore assicurerà agli interessati all'acquisto, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita. Le richieste di visita dovranno inviarsi al curatore a mezzo mail (procedure@airoidicollodel.com). Il Curatore o il suo collaboratore o coadiutore in loco programmeranno le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Adempimenti del Curatore e del Professionista delegato

- 6) Il Professionista delegato provvederà a formare, subito dopo l'accettazione dell'incarico, e comunque, entro e non oltre 60 giorni dal conferimento dell'incarico stesso, l'avviso di vendita, come da modello depositato in cancelleria e procederà alla vendita con le seguenti modalità:

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

- a) Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
- b) L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.dgsia@giustiziacer.it.
- 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, ovvero 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.
- 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 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).
- f) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve 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; 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.
- g) Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- h) Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- i) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera

che giustifichi i poteri.

j) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.

k) 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) **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 del Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché 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:

- 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 del 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;
 - 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 (salvo 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 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.
- m) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- n) Il bonifico, con causale **"Fall. 18/2021 R.G. - lotto ____ - 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 il Professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- o) 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".
- p) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista 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 tramite l'area riservata del sito del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, 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 il Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il Professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).

In questo caso, il Professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice delegato e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista delegato aprirà la 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 da parte del Professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano 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.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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:

LOTTO 1 € 250,00
LOTTO 2 € 250,00
LOTTO 3 € 500,00
LOTTO 4 € 250,00
LOTTO 5 € 500,00
LOTTO 6 € 500,00
LOTTO 7 € 1.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 certificata 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, il **Professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito **verbale**.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro **due giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì richiedere al GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA di riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Successivamente all'aggiudicazione, il Professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura fallimentare su cui effettuare il pagamento del saldo.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

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 (di cui oltre) da parte del Professionista delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 e gli oneri relativi al rilascio della copia conforme del decreto.

A tal fine, entro 30 giorni dall'aggiudicazione o - se minore - entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il Professionista delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché della voltura catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM n.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

227/2015.

Sarà cura del Professionista delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza di decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata all'Agenzia delle Entrate. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato.

Variabili

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 a questo Giudice 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.

7) Adempimenti pubblicitari

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità separatamente per ciascun tentativo di vendita, indicando nell'avviso il nominativo del Curatore con il relativo indirizzo dello studio e l'indirizzo mail, per consentire gli accessi e le visite all'immobile, nonché con le seguenti modalità:

- a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490, comma 1, C.P.C. e art. 161-quater disp. att. C.P.C. dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, salvo che il Giudice delegato prescriva che tale pubblicità venga effettuata direttamente da un diverso soggetto abilitato ad immettere i dati nel Portale;
- b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, sui seguenti siti Internet:
 - www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.;
 - www.tribunale.novara.it;
 - www.giustizia.piemonte.it;
- c) mediante diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie in Linea Spa dell'avviso di vendita attraverso il servizio Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- d) mediante pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale.
- e) mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) www.asteanunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canlacaste.it, 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);
- f) mediante pubblicazione sul quotidiano La Stampa ed. Novara.

8) Gli adempimenti pubblicitari di cui sopra saranno curati dal Professionista delegato con le seguenti modalità:

- richiesta ad ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), in via diretta e preferibilmente telematica, almeno 70 giorni prima della data fissata per la vendita, unitamente a verbale d'udienza ed ordinanza, avviso di vendita ed estratto dello stesso completo del valore di stima, relazione di stima, corredata di fotografie e planimetrie;
- inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 C.P.C., e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche (a meno che non debba provvedervi un diverso soggetto abilitato nominato dal Giudice), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.novara.it, nonché sul sito giudiziario distrettuale www.giustizia.piemonte.it;

• il testo dell'eventuale inserzione sui quotidiani di cui al precedente punto f) sarà predisposto dalla società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. ed inviato al concessionario di pubblicità, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero della procedura; n. lotto; comune, via e n° civico dell'immobile oggetto della vendita; descrizione del bene con superficie in mq.; valore di stima da perizia; prezzo-base di vendita; Professionista delegato avanti a cui si tiene la vendita; luogo, data e ora della vendita; nominativo del soggetto incaricato di fornire informazioni e far visitare l'immobile; siti internet dai quali acquisire ulteriori informazioni. Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. Il Professionista delegato potrà avvalersi dell'esperto stimatore per la predisposizione di copia della perizia priva dei dati di cui non è consentita la pubblicazione: a tale proposito, l'esperto stimatore, se necessario e su richiesta del Professionista delegato, invierà prontamente agli interessati il necessario materiale in forma telematica già purgato dei dati c.d. "sensibili" (generalità del debitore ed ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi - es. fotografie che ritraggano volti di persone, targhe di autoveicoli ecc. - e comunque dati eccedenti e non pertinenti alla procedura di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008).

• La documentazione (già epurata dai dati sensibili) e la relativa richiesta di pubblicazione dovranno essere inviate a cura del Professionista delegato all'indirizzo mail info.novara@edicom srl.it (tel.041-5369911 - Fax 041-0415351923), o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito www.asteannunci.it. Il Gruppo Edicom provvederà poi a fornire ai Professionisti delegati tutti i giustificativi relativi agli adempimenti svolti. Il Professionista delegato avrà cura di comunicare al predetto gestore l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dai sistemi automatici all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web.

Il Curatore effettuerà, ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, il pagamento dell'importo di euro 100,00 per ogni lotto posto in vendita entro 10 giorni dalla data del presente provvedimento o dalla data di vendita andata deserta per gli esperimenti successivi, con le modalità indicate sul sito di tale Portale, dando poi al Professionista delegato prova dell'avvenuto pagamento, con la produzione della relativa ricevuta, per il primo esperimento di vendita nel termine di 10 giorni dalla data della presente ordinanza di vendita, o dalla data di vendita deserta per gli esperimenti successivi.

9) **Le spese di pubblicità dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da questa corrisposte entro i termini ordinari di pagamento, fatta eccezione per quanto indicato al punto precedente.**

10) Al Professionista delegato verrà corrisposto dal Fallimento, se questo disponga di fondi adeguati, entro 30 giorni dalla richiesta del delegato, un acconto sul compenso nella misura di € 500,00 oltre I.V.A.; in caso di fallimento illiquido, il Curatore si attiverà per ottenere - sia per effettuare il pagamento del suddetto acconto, sia per il sostenimento di altre spese di vendita da erogare in via preventiva - l'anticipazione delle spese a carico dell'erario ex art. 146, comma 3, d.P.R. n. 115/2002, ovvero, a sua scelta, provvederà ad anticipare egli stesso le somme necessarie, salvo rimborso in prededuzione sul ricavato dalla vendita.

11) Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, a cura del Professionista delegato, entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita:

- ai creditori ipotecari ammessi al passivo,
- ai creditori ipotecari iscritti 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 del fallimento,
- agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

12) Ad ultimazione dell'attività delegata, il Professionista delegato dovrà trasmettere all'indirizzo PEC della procedura, affinché il Curatore possa depositarli a mezzo PCT nel fascicolo del fallimento:

- a) in caso di esito positivo, entro 180 giorni dall'aggiudicazione, i documenti relativi alle operazioni delegate non trasmessi in precedenza (quali, ad esempio, avviso, notifiche, verbali d'asta, giustificativi della pubblicità effettuata, restituzione fondo spese all'aggiudicatario, annotamenti di trascrizione e cancellazione gravami, ricevuta di invio all'aggiudicatario ed all'Amministratore di condominio della copia conforme del decreto di trasferimento);
- b) in caso di esito negativo, al termine di tutti gli esperimenti delegati (da ultimare comunque nel termine massimo di 13 mesi dalla data della nomina) il Professionista delegato rimetterà l'incarico al Giudice delegato entro 30 giorni dall'ultimo esperimento di vendita, producendo tutti i documenti relativi alle vendite (quali, ad esempio, avvisi, notifiche, verbali d'asta deserta, giustificativi della pubblicità effettuata).

13) In caso di vendita utilmente effettuata, il Professionista delegato dovrà:

- trasmettere a mezzo PEC al Curatore, per il successivo deposito in Cancelleria, la bozza di Decreto di trasferimento entro 60 giorni dall'avvenuto incasso del prezzo, corredata da:
 - visure aggiornate (sintetiche, nonché estese per immobile trasferito) o certificazione notarile sostitutiva, nonché il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del d.P.R. n. 380/2011 in corso di validità (un anno dal rilascio); del certificato dovrà farsi menzione nel Decreto così come (sinteticamente) della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e già indicata nell'avviso di vendita;
 - prova del pagamento del prezzo di vendita (estratto del conto corrente della procedura);
 - prova della pubblicità eseguita in conformità alle prescrizioni di cui al presente provvedimento;
 - pre-liquidazione delle imposte di registro;
- eseguire, immediatamente dopo la firma del Decreto da parte del Giudice e nei termini di legge, gli adempimenti successivi all'emanazione del Decreto ed indicati al comma 3, n. 11, dell'art. 591-bis C.P.C.;
- entro 90 giorni dalla firma del Decreto, depositare presso la Cancelleria gli originali delle note di trascrizione e gli annotamenti di cancellazione;
- depositare a mezzo PEC al Curatore, entro 30 gg. dall'ultimazione degli adempimenti di cui al punto precedente, istanza indirizzata al Giudice delegato del Fallimento per la liquidazione del compenso e delle spese, proponendone la quantificazione secondo le disposizioni dell'art. 2 D.M. n. 227/2015 e dell'art. 179-bis disp. att. C.P.C. e suddividendo l'importo tra quanto di competenza della procedura fallimentare e quanto di competenza dell'aggiudicatario (tenendo conto: i. che anche le anticipazioni, debitamente documentate, saranno rimborsate dalle predette parti e suddivise dal Professionista delegato secondo il suddetto criterio di rispettiva competenza; ii. che, in caso di delega riferita a più lotti, il compenso del Professionista delegato verrà determinato secondo le modalità precisate nella circolare n. 1/2017 del Presidente del Tribunale di Novara; iii. che, infine, ove nessun tentativo di vendita abbia avuto esito positivo e il Professionista delegato abbia rimesso l'incarico, il compenso sarà liquidato a norma dell'art. 2, comma 8, del citato D.M. n. 227/2015);

14) Ad avvenuta liquidazione degli onorari di cui al punto precedente:

- il Professionista delegato dovrà redigere specifico rendiconto del fondo spese di spettanza dell'aggiudicatario, con richiesta al Curatore dei pagamenti e dei rimborsi da eseguire;
- il Curatore, previa conferma da parte della Cancelleria della completezza del fascicolo, effettuerà, su disposizione del Giudice delegato, il pagamento degli onorari e delle spese liquidati a carico della procedura.

MANDA

alla Cancelleria fallimentare di provvedere alla comunicazione del presente provvedimento al Curatore e al Professionista delegato a mezzo PEC.

Novara, li 4/2/23

Il Giudice delegato
Dott.ssa Veronica Zanin

Veronica Zanin

TRIBUNALE DI NOVARA
Cancelleria Fallimentare

[Firma]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it