

Es. nn. 144/21 – 34/26 R.G.E.  
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona  
Es. n. 8/24 notai  
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.  
Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)  
Referente della procedura: Notaio dott.ssa Cristina Bertoncelli  
Vendita telematica asincrona: 08.09.2026 ore 12,00  
Valore di stima: euro 6.974,500,00  
Esperimento di vendita: primo  
Cron. n. /26

## TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimenti esecutivi immobiliari riuniti promossi da

contro

\*\*\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.

Tutte le attività che, a norma degli artt.569 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso l'Associazione "Novara Procedure Esecutive" in via del Carmine 1/A - Novara.

Il Notaio Bertoncelli dott.ssa Cristina, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Rossella Incardona, con provvedimento in data 26 giugno 2024 e successivo provvedimento in data 9 aprile 2026;

rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati, vendita chiesta da

considerato che occorre stabilire le modalità per il primo esperimento di vendita telematica asincrona dei beni pignorati;

visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

## AVVISA

che il giorno **8 settembre 2026 alle ore 12,00**, si procederà alla **vendita telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili di proprietà della società esecutata, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. C.P.C. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32 e precisamente:

**COMUNI DI MOMO e CALTIGNAGA****Quota intera di piena proprietà**

Tenuta agricola composta da terreni situati nei comuni di Momo e Caltignaga e da un insediamento immobiliare, nel comune di Momo, denominato "Cascina Baraggia", con fabbricati già utilizzati per l'allevamento del bestiame e per la residenza dei proprietari e dei lavoratori. Inoltre vi sono due fabbricati rurali posti l'uno nel comune di Momo ed uno nel comune di Caltignaga.

I terreni siti nel comune di Momo hanno una superficie catastale pari a 1.473.780,00 mq.

I terreni siti nel comune di Caltignaga hanno una superficie catastale pari a 613.994,00 mq.

I fabbricati residenziali occupano la zona nord della cascina e sono suddivisi in tre gruppi di edifici:

1 - Fabbricato A in discreto stato di manutenzione e conservazione composto da due unità immobiliari di seguito descritte:

1- Appartamento con ingresso al piano terreno, scala di proprietà di collegamento al piano primo composto da soggiorno, ripostiglio, cucina, camera e bagno oltre a terrazzo della superficie complessiva di circa 140,00 mq. (sub. 5)

2- Appartamento con sviluppo su due piani fuori terra composta da: piano terreno con ingresso, tinello, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, ripostiglio, soggiorno, altro ripostiglio, due camere, disimpegno ed altro servizio igienico con due portici.

Il primo piano collegato sia da scala interna che esterna è composto da disimpegno, corridoio, quattro camere, due bagni e due ripostigli oltre al terrazzo della superficie complessiva di circa 400 mq. (sub. 6)

2 - Fabbricato B in scarse condizioni manutentive composto da undici unità immobiliari di seguito descritte:

1- Appartamento sviluppato su due piani fuori terra composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno e servizio igienico. Il primo piano collegato da scala interna è composto da disimpegno, due camere ed un bagno. Il tutto sviluppa una superficie di circa 142 mq. (sub. 7)

2- Appartamento posto al piano terreno composto da: soggiorno, servizio igienico, cucina, corridoio, due camere e bagno. Il tutto sviluppa una superficie di circa 112 mq. (sub. 8)

3- Appartamento posto al piano primo composto da soggiorno, servizio igienico, cucina, corridoio, due camere e bagno. Il tutto sviluppa una superficie di circa 123 mq. (sub. 10)

4- Appartamento posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e servizio igienico della superficie di circa 150 mq. (sub. 11)

5- Posto auto coperto con retrostante ripostiglio al piano terra della superficie di circa 35 mq. (sub. 14)

6- Posto auto coperto con retrostante ripostiglio al piano terra della superficie di circa 30 mq. (sub. 15)

7- Autorimessa al piano terra della superficie di circa 20 mq. (sub. 16)

8- Autorimessa al piano terra della superficie di circa 24 mq. (sub. 17)

9- Autorimessa al piano terra della superficie di circa 30 mq. (sub. 18)

10- Appartamento posto al piano terra con accesso diretto dal cortile composto da ingresso e piccolo ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e servizio igienico della superficie di circa 99 mq. (sub. 23)

11- Appartamento posto al piano terra con ingresso diretto dal cortile, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera e servizio igienico della superficie di circa 74 mq. (sub. 24)

3 - Fabbricato C in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, composto da quattro unità immobiliari di seguito descritte:

1- Appartamento al piano terra composto da ingresso che avviene dal retro verso il cortile interno attraverso un portico, disimpegno, cucina, due camere a cui a una delle quali si accede direttamente dalla cucina ed un bagno oltre ad un altro bagno e due ripostigli con relativo disimpegno a cui si accede solamente dalla cucina. (sub. 12)

Il tutto sviluppa una superficie di circa 126 mq.

2- Appartamento al piano primo con ingresso diretto dal piano terreno mediante scala di collegamento, composto da ingresso con un servizio, una piccola camera, un soggiorno che mette in comunicazione la cucina ed una camera. Dalla cucina si accede ad un'altra camera con piccolo servizio igienico che a sua volta dà accesso ad un piccolo terrazzo. (sub. 13). Il tutto sviluppa una superficie di circa 149 mq.

3- Autorimessa della superficie di circa 38 mq. (sub. 19)

4- Autorimessa della superficie di circa 33 mq. (sub. 20)

Inoltre nelle vicinanze della "Cascina Baraggia" si trova un fabbricato agricolo, fatiscente, della superficie di circa 1.950,00 mq, comprendente anche fabbricati rurali, tettoie e capannoni, una cabina elettrica (subb. 4 e 22) ed una tettoia di vecchia costruzione posta nel Comune di Caltignaga.

#### Dati catastali

Gli immobili risultano così censiti:

#### Catasto Fabbricati del Comune di Momo:

- foglio 35 particella 49 sub. 5, Cascina Baraggia, piano T.-1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, superficie catastale 104 mq., rendita catastale euro 418,33;

- foglio 35 particella 49 sub. 6, Cascina Baraggia, piano T.-1, cat. A/2, cl. 2, vani 15, superficie catastale 391 mq., rendita catastale euro 1.394,43;

- foglio 35 particella 49 sub. 7, Cascina Baraggia, piano T.-1, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, superficie catastale 145 mq., rendita catastale euro 604,25;

- foglio 35 particella 49 sub. 8, Cascina Baraggia, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 5, superficie catastale 112 mq., rendita catastale euro 464,81;

- foglio 35 particella 49 sub. 10, Cascina Baraggia, piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie catastale 123 mq., rendita catastale 511,29 mq;
- foglio 35 particella 49 sub. 11, Cascina Baraggia, piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, superficie catastale 150 mq., rendita catastale euro 604,25;
- foglio 35 particella 49 sub. 14, Cascina Baraggia, piano T., cat. C/6, cl. 1, consistenza mq.30, superficie catastale 35 mq., rendita catastale euro 85,22;
- foglio 35 particella 49, sub. 15, Cascina Baraggia, piano T., cat. C/6, cl.1, consistenza mq.30, superficie catastale 35 mq., rendita catastale euro 85,22;
- foglio 35 particella 49 sub. 16, Cascina Baraggia, piano T, Cat. C/6, cl.1, consistenza mq. 20, superficie catastale 25 mq, rendita catastale euro 56,81;
- foglio 35 particella 49 sub. 17, Cascina Baraggia, piano T., cat. C/6, cl.1, consistenza mq. 24, superficie catastale 30 mq., rendita catastale euro 68,17;
- foglio 35 particella 49 sub. 18, Cascina Baraggia, piano T, cat. C/6, cl.1, consistenza mq.24, superficie catastale 30 mq., rendita catastale euro 68,17;
- foglio 35 particella 49 sub. 23 (ex sub 9), Cascina Baraggia, piano T., cat. A/2, cl.2, vani 4,5, superficie catastale 99 mq., rendita catastale euro 418,33;
- foglio 35 particella 49 sub. 24 (ex sub 9), Cascina Baraggia, piano T., cat. A/2, cl.2, vani 2,5, superficie catastale 74 mq, rendita catastale euro 232,41;
- foglio 35 particella 49 sub. 12, Cascina Baraggia, piano T., cat. A/2, cl.2, vani 6, superficie catastale 126 mq., rendita catastale euro 557,77;
- foglio 35 particella 49 sub. 13, Cascina Baraggia, piano T.-1, cat. A/2, cl. 2, vani 7, superficie catastale 149 mq., rendita catastale euro 650,74;
- foglio 35 particella 49 sub. 19, Cascina Baraggia, piano T., cat. C/6, cl.1, consistenza mq. 31, superficie catastale 38 mq, rendita catastale euro 88,06;
- foglio 35 particella 49 sub. 20, Cascina Baraggia, piano T., cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 27, superficie catastale 33 mq., rendita catastale euro 76,69;
- foglio 35 particella 49 sub. 4, Cascina Baraggia, piano T.-1 cat. D/1, rendita catastale euro 68.347,91;
- foglio 35 particella 49 sub. 21, Cascina Baraggia, piano 1, cat. F/5 (lastrico solare), 12.885 mq., senza reddito;
- foglio 35 particella 49 sub. 22, Cascina Baraggia, piano T., cat. D/1 (cabina enel), rendita catastale euro 180,50;
- foglio 35 particella 49 sub 1 bene comune non censibile;
- foglio 35 particella 49 sub 2 bene comune non censibile;
- foglio 35 particella 49 sub 3 bene comune non censibile.

Per corrispondenza in Catasto Terreni:

- foglio 35 particella 49, ente urbano di are 12.05.50, alle coerenze con la mappa terreni in contorno partendo da Nord: mappali 47, 21, 43, 6, 4, 3, mappali di altro foglio di mappa, mappale 16, mappali di altro foglio di mappa, mappale 19.

Catasto Fabbricati Comune di Momo:

- foglio 36 particella 25, Cascina Baraggia, piano T, cat. C/7,cl.U, consistenza mq.126, superficie catastale 321 mq., rendita catastale euro 169,19

Per corrispondenza in Catasto Terreni:

- foglio 36 particella 25, ente urbano di are 19.50 alle coerenze con la mappa terreni in contorno partendo da Nord: mappali 3, 27, 11, 23.

Catasto Fabbricati del Comune di Caltignaga

- foglio 1 particella 73, Cascina Cascinazza, piano T, cat. C/7, classe U, consistenza mq. 140, superficie catastale totale mq. 155, rendita euro 187,99.

Per corrispondenza in Catasto Terreni al foglio 1, particella 73 (ex particella 45), ente urbano di are 01.55 alle coerenze in contorno partendo da Nord: mappale 71, strada con al di là il mappale 68, mappali 70, 71.

Catasto Terreni del Comune di Momo:

- foglio 25 mappale 69 Seminativo Irriguo classe 1 are 26.90 R.D. € 29,17 R.A. € 25,01;

coerenze in contorno partendo da nord: altro foglio di mappa, mappale 67, strada comunale di Morghengo, altro foglio di mappa.

- foglio 33 mappale 1 Seminativo classe 23 are 12.20 R.D. € 5,36 R.A. € 6,30

Coerenze in contorno: altro foglio di mappa e mappale 2;

- foglio 33 mappale 8 Seminativo irriguo classe 1 ha 9.82.45 R.D. € 1.065,53 R.A. € 913,31;

- foglio 33 mappale 10 risaia classe U are 28.10 R.D. € 13,79 R.A. € 11,61;

- foglio 33 mappale 11 seminativo irriguo classe 1 ha 1.65.30 R.D. € 179,28 R.A. € 153,67,

- foglio 33 mappale 12 seminativo irriguo classe 1 are 99.60 R.D. € 108,02 R.A. € 92,59;

- foglio 33 mappale 13 seminativo classe 22 ha 6.02.90 R.D. € 404,78 R.A. € 326,94;

- foglio 33 mappale 14 seminativo irriguo classe 1 ha. 4.89.60 R.D. € 531,00 R.A. € 455,14;

- foglio 33 mappale 15 seminativo e bosco misto are 5.50 R.D. € 3,41 R.A. € 2,73;

- foglio 33 mappale 23 risaia classe U are 28.10 R.D. € 13,79 R.A. € 11,61;

- foglio 33 mappale 24 risaia classe U are 10.20 R.D. € 5,00 R.A. € 4,21 ;

- foglio 33 mappale 27 risaia classe U ha 2.59.85 R.D. € 127,49 R.A. € 107,36;

- foglio 33 mappale 28 seminativo irriguo classe 1 ha 10.29.90 R.D. € 1.116,99 R.A. € 957,42;

Coerenze in corpo unico in contorno partendo da Nord: altro foglio di mappa, strada vicinale con al di là i mappali 18, 40, 15, altro foglio di mappa, mappali 9, 7 e 3.

- foglio 35 mappale 1 seminativo classe 23, incolt prod classe 20, are 33.60 R.D. € 12,91 R.A. € 15,06;

- foglio 35 mappale 2 seminativo classe 23, incolt prod. classe 20, are 28.40 R.D. € 12,13 R.A. € 14,25;

- foglio 35 mappale 3 seminativo irriguo classe 1 ha 2.52.30 R.D. € 273,63 R.A. € 234,54;

- foglio 35 mappale 4 seminativo irriguo classe 1 ha 1.12.90 R.D. € 122,45 R.A. € 104,95;

- foglio 35 mappale 5 seminativo irriguo classe 1 are 11.80 R.D. € 12,80 R.A. € 10,97;

- foglio 35 mappale 6 seminativo irriguo classe 1 are 26.00 R.D. € 28,20 R.A. € 24,17;

- foglio 35 mappale 8 seminativo irriguo classe 1 ha 1.12.00 R.D. € 121,47 R.A. € 104,12;

- foglio 35 mappale 9 seminativo irriguo classe 1 are 34.20 R.D. € 37,09 R.A. € 31,79;

- foglio 35 mappale 10 seminativo irriguo classe 1 are 30.40 R.D. € 32,97 R.A. € 28,26;

- foglio 35 mappale 16 seminativo irriguo classe 1 are 83.10 R.D. € 90,13 R.A. € 77,25;

- foglio 35 mappale 17 seminativo irriguo classe, ha 5.58.50 R.D. € 607,06 R.A. € 518,53;

- foglio 35 mappale 19 seminativo classe 23 ha 10.96.00 R.D. € 481,13 R.A. € 566,04;

- foglio 35 mappale 21 seminativo irriguo classe 1 are 58.60 R.D. € 63,56 R.A. € 54,48;

- foglio 35 mappale 23 seminativo classe 23 are 16.20 R.D. € 7,11 R.A. € 8,37;

- foglio 35 mappale 24 bosco misto classe 20 are 63.80 R.D. € 6,26 R.A. € 1,98;

- foglio 35 mappale 25 seminativo classe 23 are 60.50 R.D. € 26,56 R.A. € 31,25;

- foglio 35 mappale 26 seminativo classe 23 ha 1.31.00 R.D. € 57,51 R.A. € 67,66;

- foglio 35 mappale 27 bosco misto e incolto produttivo ha 1.88.80 R.D. € 11,24 R.A. € 3,25;

- foglio 35 mappale 28 bosco misto classe 20 ha 9.57.10 R.D. € 93,92 R.A. € 29,66;

- foglio 35 mappale 29 seminativo irriguo classe 1 ha 1.08.20 R.D. € 117,35 R.A. € 100,59;

- foglio 35 mappale 30 risaia classe U ha 7.66.90 R.D. € 376,27 R.A. € 316,86;

- foglio 35 mappale 31, semin irrig, classe 1 e bosco misto, classe 20, are 56.80 R.D. € 52,87 R.A. € 44,85;

- foglio 35 mappale 32 risaia classe U are 25.80 R.D. € 12,66 R.A. € 10,66;

- foglio 35 mappale 33 seminativo classe 23 are 34.80 R.D. € 15,28 R.A. € 17,97;

- foglio 35 mappale 34 seminativo classe 23 are 36.60 R.D. € 16,07 R.A. € 18,90;

- foglio 35 mappale 35 seminativo classe 23 are 41.20 R.D. € 18,09 R.A. € 21,28;

- foglio 35 mappale 36 seminativo classe 23 are 41.20 R.A. € 18,09 R.A. € 21,28;

- foglio 35 mappale 39 seminativo classe 23 are 16.30 R.D. € 7,16 R.A. € 8,42;

- foglio 35 mappale 41 seminativo irriguo classe 1 are 18.60 R.D. € 20,17 R.A. € 17,29,

- foglio 35 mappale 42 seminativo irriguo classe 1 are 31.40 R.A. € 34,06 R.A. € 29,19;

- foglio 35 mappale 43 seminativo irriguo classe 1 ha 1.26.50 R.D. € 137,20 R.A. € 117,60;

- foglio 35 mappale 44 seminativo classe 23 are 45.80 R.D. € 20,11 R.A. € 23,65;

- foglio 35 mappale 45 seminativo classe 23 are 18.50 R.D. € 8,12 R.A. € 9,55;

- foglio 35 mappale 46 seminativo classe 23 are 10.50 R.D. € 4,61 R.A. € 5,42;

- foglio 35 mappale 47 seminativo irriguo classe 1 are 58.70 R.D. € 63,66 R.A. € 54,57;

- foglio 35 mappale 48 seminativo irriguo classe 1 are 58.70 R.D. € 63,66 R.A. € 54,57;

Coerenze: i terreni (compreso l'ente urbano alla particella 49) formano tutto il foglio 35 e pertanto confinano con altri fogli di mappa.

- foglio 36 mappale 1 seminativo irriguo classe 20 ha. 15.31.10 R.D. € 1.067,51 R.A. € 711,67;

- foglio 36 mappale 2 seminativo irriguo classe 20 are 78.20 R.D. € 54,52 R.A. € 36,35;

- foglio 36 mappale 3 seminativo irriguo classe 20 ha 7.45.30 R.D. € 519,64 R.A. € 346,42;

- foglio 36 mappale 4 seminativo classe 2 ha 7.10.80 R.D. € 513,94 R.A. € 403,81;

- foglio 36 mappale 5 seminativo irriguo classe 20 ha 1.15.60 R.D. € 80,60 R.A. € 53,73;

- foglio 36 mappale 6 seminativo classe 2 are 22.20 R.D. € 16,05 R.A. € 12,61;

- foglio 36 mappale 7 seminativo classe 2 ha 3.66.30 R.D. € 264,85 R.A. € 208,10;

- foglio 36 mappale 8 seminativo classe 2 ha 1.05.60 R.D. € 76,35 R.A. € 59,99;

- foglio 36 mappale 9 seminativo irriguo classe 20 are 65.60 R.D. € 45,74 R.A. € 30,49;

- foglio 36 mappale 10 seminativo irriguo classe 20 ha 1.82.80 R.D. € 127,45 R.A. € 84,97;

- foglio 36 mappale 11 seminativo classe 2 ha 5.08.50 R.D. € 367,67 R.A. € 288,88;

- foglio 36 mappale 13 seminativo irriguo classe 20 ha 1.45.40 R.D. 101,38 R.A. € 67,58;

- foglio 36 mappale 14 seminativo irriguo classe 20 ha 2.60.40 R.D. € 181,56 R.A. € 121,04;

- foglio 36 mappale 15 seminativo irriguo classe 20 are 90.80 R.D. € 63,31 R.A. € 42,20;

- foglio 36 mappale 16 semin irriguo e bosco misto, classe 20 ha 4.53.60 R.D. € 315,27 R.A. € 210,13;

- foglio 36 mappale 23 seminativo irriguo classe 20 are 18.65 R.D. € 13,00 R.A. € 8,67;

- foglio 36 mappale 24 seminato irriguo classe 20 are 15.75 R.D. € 10,98 R.A. € 7,32;

- foglio 36 mappale 26 (ex particella 17) bosco misto classe 20 are 28.46 R.D. 2,79 R.A. € 0,88;

- foglio 36 mappale 27 (ex particella 17) bosco misto classe 20 ha 2.00.44 R.D. € 19,67 R.A. € 6,21.

Coerenze: i terreni (compreso l'ente urbano alla particella 25) formano tutto il foglio 36 e pertanto confinano con altri fogli di mappa.

#### Catasto Terreni del Comune di Caltignaga:

- foglio 1 mappale 3 seminativo irriguo classe 2 ha 1.65.80 R.D. € 244,04 R.A. € 89,91;

- foglio 1 mappale 8 seminativo irriguo classe 3 ha 6.40.90 R.D. € 529,60 R.A. € 281,35;

- foglio 1 mappale 12 seminativo classe 3 are 27.90 R.D. € 16,57 R.A. € 12,97;

- foglio 1 mappale 23 seminativo irriguo classe 2 ha 3.25.00 R.D. € 318,91 R.A. € 176,24;

- foglio 1 mappale 35 seminativo irriguo classe 3 ha 6.92.40 R.D. € 661,55 R.A. € 303,96;

- foglio 1 mappale 38 seminativo irriguo classe 2 are 98.00 R.D. € 108,82 R.A. € 53,14;

- foglio 1 mappale 41 seminativo irriguo classe 2 are 30.20 R.D. € 44,45 R.A. € 16,38;

- foglio 1 mappale 59 area rurale are 0.69 senza reddito;

- foglio 1 mappale 60 seminativo irriguo classe 2 are 58.25 R.D. € 85,74 R.A. € 31,59;

- foglio 1 mappale 62 seminativo irriguo classe 2 ha 2.02.20 R.D. € 198,41 R.A. € 109,65;

- foglio 1 mappale 70 (ex particella 57) seminativo irriguo e seminativo are 7.10 R.D. € 5,28 R.A. € 3,18;

- foglio 1 mappale 71 (ex particella 57) seminativo irriguo e seminativo are 56.80 R.D. € 41,12 R.A. € 25,58;

- foglio 1 mappale 82 (ex particella 2) seminativo irriguo classe 2 ha 1.62.50 R.D. € 239,18 R.A. € 88,12;

- foglio 1 mappale 83 (ex particella 2) seminativo irriguo classe 2 ha 1.38.80 R.D. € 204,30 R.A. € 75,27.

Coerenze in corpo unico in contorno, comprensivo anche dell'ente urbano al mappale 73: mappali 56, 55, 54, 69, 22, 7, 81, altro foglio di mappa, strada Comunale Morghengo con al di là altri fogli di mappa;

- foglio 2 mappale 2 seminativo irriguo classe 3 ha 10.77.00 R.D. € 889,96 R.A. € 472,79;

- foglio 2 mappale 4 seminativo classe 2 are 37.30 R.D. € 26,01 R.A. € 18,30.

Coerenze: i terreni formano tutto il foglio 2 e pertanto confinano con altri fogli di mappa, tranne a Nord dove confinano con il torrente Agogna;

- foglio 3 mappale 8 seminativo irriguo classe 2 ha 1.67.80 R.D. € 186,32 R.A. € 90,99;

- foglio 3 mappale 9 seminativo irriguo classe 4 ha 1.24.40 R.D. € 107,29 R.A. € 48,19;

- foglio 3 mappale 10 seminativo irriguo classe 2 ha 2.75.20 R.D. € 305,548 R.A. € 149,24;
- foglio 3 mappale 11 seminativo irriguo classe 4 ha 1.47.50 R.D. € 127,22 R.A. € 57,13;
- foglio 3 mappale 16 seminativo irriguo classe 4 ha 4.70.50 R.D. € 405,80 R.A. € 182,24;
- foglio 3 mappale 17 seminativo irriguo classe 4 are 12.20 R.D. € 13,55 R.A. € 4,73;
- foglio 3 mappale 23 prato irriguo classe 2 are 0.30 R.D. € 0,26 R.A. € 0,15;
- foglio 3 mappale 24 seminativo irriguo classe 3 are 7.90 R.D. € 7,55 R.A. € 3,47;
- foglio 3 mappale 25 seminativo irriguo classe 3 are 1.60 R.D. € 1,53 R.A. € 0,70.

Coerenze in corpo unico in contorno: mappali di altro foglio di mappa su tre lati, mappali 14, 15, 22, 6.

- foglio 4 mappale 1 seminativo irriguo classe 2 are 4.40 R.D. € 6,48 R.A. € 2,39;
- foglio 4 mappale 2 seminativo irriguo classe 2 ha 1.10.30 R.D. € 162,35 R.A. € 59,81;
- foglio 4 mappale 3 seminativo irriguo classe 2 ha 3.29.40 R.D. € 365,76 R.A. € 178,63;
- foglio 4 mappale 4 seminativo irriguo classe 3 ha 2.89.30 R.D. € 276,41 R.A. € 127,00;
- foglio 4 mappale 5 seminativo irriguo classe 3 ha 4.78.30 R.D. € 395,23 R.A. 209,97.

Coerenze in corpo unico in contorno: altro foglio di mappa, mappali 9, 10, 6, mappali di altro foglio di mappa.

#### Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata a seguito di atto di conferimento in società a rogito Notaio Busani Angelo di Parma in data 04.02.2002, rep. 71070, trascritto a Novara il 10.06.2002 ai nn. 10545/7297.

#### Pratiche edilizie

Gli immobili sono stati edificati in epoca antecedente al 1° Settembre 1967.

Successivamente, in merito ai fabbricati siti nel comune di Momo, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso per riparazione tetto del 20.06.1975 prot. 2179;
- Concessione Edilizia per costruzione stalle del 08.08.1978 prot. 1968;
- Concessione Edilizia per costruzione cabina elettrica del 08.08.1978 prot. 2291;
- Concessione Edilizia per costruzione cabina elettrica ed avampozzo del 08.08.1978 prot. 2292;
- Concessione Edilizia per costruzione cabina elettrica ed avampozzo del 25.01.1979 prot. 4370;
- Concessione Edilizia per opere di ristrutturazione fabbricato uso abitazione per salariati del 29.12.1980 prot. 977;
- Concessione gratuita per costruzione porticati ad uso agricolo del 20.10.1981 prot. 3835;
- Concessione gratuita per ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione per salariati del 19.05.1981 prot. 4286;
- Concessione gratuita per ricostruzione capannone prefabbricato ad uso agricolo del 08.08.1985 pratica edile n. 19/83 Concessione n. 23/85;
- Concessione gratuita per costruzione capannoni ad uso deposito macchinari agricoli del 08.08.1985 pratica edile n. 60/83 Concessione n. 24/85;
- Concessione gratuita per costruzione capannone ad uso vitellaria del 08.08.1985 pratica edile n. 31/84 Concessione n. 25/85;
- Concessione gratuita per costruzione capannone ad uso box pertori del 08.08.1985 pratica edile n. 67/84 Concessione n. 26/85;
- Concessione gratuita per costruzione stalla del 25.06.1987 pratica edile n. 1/86 Concessione n. 14/87;
- Concessione gratuita per costruzione recinzione del 31.03.1987 pratica edile n. 11/87 Concessione n. 9/87;
- Concessione gratuita per costruzione capannone agricolo del 15.05.1987 pratica edile n. 10/87 Concessione n. 9/87;
- Autorizzazione per apertura nuovo accesso in capannone del 02.05.1988 n. 9/88;
- Concessione per ampliamento capannone del 30.11.1989 pratica edile n. 41/89 Concessione n. 96/89;
- Autorizzazione per realizzazione silos aperti del 01.07.1991 pratica edile n. 27/91 autorizzazione n. 17/91;
- Autorizzazione per trivellazione di pozzo agricolo del 06.02.1992 pratica edile n. 80/91

autorizzazione n. 1/92;

- D.I.A. n. 17/09, per sostituzione di copertura del 04.04.2009 prot.1614;
- SCIA n. 13/12 per posa cabina elettrica prefabbricata del 31.05.2012 prot. 2986;
- CIA n. 5/2013 per manutenzione straordinaria copertura del 19.02.2013 prot. 975;
- SCIA N. 8/2021 per sistemazione interna fabbricati residenziali del 02.04.2021 prot. 1705;
- SCIA N. 9/2021 per manutenzione straordinaria e frazionamento di due unità abitative del 02.04.2021 prot. 1708.

Difficoltà urbanistico edilizia e catastale - interventi di regolarizzazione

I fabbricati rurali sono per lo più in stato di abbandono e non più utilizzati da tempo.

Alcune unità immobiliari si trovano pessime condizioni manutentive.

Si segnala che quasi tutte le coperture presenti sugli edifici sono in eternit in pessimo stato di conservazione, in stato di degrado e sfaldamento.

Destinazione urbanistica

Come indicato nell'elaborato peritali tutti i terreni sono a destinazione agricola.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

Si segnala lo stato di occupazione degli immobili, come da relazione del custode aggiornata al 23.03.2026.

I terreni sotto indicati sono occupati in forza di contratto di convenzione affitto fondi rustici, redatto in data 2.12.2020, autenticato dal notaio Emanuele Caroselli in data 2.12.2020 rep. n. 49066 e trascritto a Novara in data 7.12.2020 ai nn. 15698/11213, opponibile alla procedura con scadenza 10/11/2030:

- Terreni siti nel Comune di Caltignaga censiti al foglio 1 particelle 82,3,8,12,23,35,38,41,60,62,70,71, foglio 2 particella 2, foglio 3 particelle 8,9,10,11,16,17, foglio 4 particelle 1,2,3,4,5;
- Terreni siti nel Comune di Momo censiti al foglio 35 particelle 3,49 (fabbricato rurale), 1, 2,4,5,6,8,9,10,16,17,19,21,29,30,31,32,41,42,43,47,48;
- Terreni siti nel Comune di Momo censiti al foglio 36 particelle 23, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,24;
- Terreni siti nel Comune di Momo censiti al foglio 33 particelle 1,8,10,11,12,13,14,23,24,27,28;
- Terreno sito nel Comune di Momo censito al foglio 25 particella 69.

Gli immobili censiti al foglio 36 particella 27, foglio 1 particella 83 e foglio 35 particella 49 sub 11 sono occupati senza titolo.

L'immobile censito al foglio 35 particella 49 sub 6 è occupato dall'amministratrice della società eseguita senza titolo.

L'immobile censito al foglio 35 particella 49 sub 24 è occupato con titolo scaduto.

Con provvedimento in data 2.03.2026 il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato ad occupare gli immobili censiti al foglio 35 particella 49 subalterni 5 e 23 sino all'aggiudicazione.

I restanti subalterni risultano liberi.

Ulteriori informazioni

Si segnala che i fabbricati presenti nel Comune di Momo sono sottoposti ai vincoli per gli edifici e insediamenti in territorio agricolo. Ciò implica che non possano essere utilizzati se non per le sole attività agricole e, per la parte residenziale, con le limitazioni indicate nell'art. 110 delle N.T.A. del PRG del Comune di Momo.

I terreni presenti nel Comune di Momo sono tutti inseriti nelle aree agricole normali (art. 109 NTA).

Si segnalano altresì:

- servitù di elettrodotto in forza di atto autenticato dal notaio Ganelli Andrea del 2.08.2018 rep. n. 40276/27019 trascritto a Novara in data 10.08.2018 ai nn. 12803/8967 gravante sui terreni siti in Momo censiti al foglio 36 mappali 6,7 e 8;
- servitù di elettrodotto in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Fabio Auteri di Novara in data 1.8.2023, rep. n. 68415/35278, trascritta in data 2.8.2023 ai nn. 13116/9860 gravante sui terreni siti in Momo al foglio 26 mappali 2, 3, 9, 10, 13, 14, 24.

Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.

Il certificato di destinazione urbanistica sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nelle relazioni di stima depositate in atti dal geom. Giorgio Bressan alle quali 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.

Gli immobili, sopra descritti, sono posti in vendita in unico lotto al prezzo base sotto indicato:

**Prezzo base: euro 6.974.500,00**

**Offerta minima: euro 5.230.875,00**

**Caucione: pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara: euro 5.000,00**

**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

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) 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*".

**Le offerte di acquisto 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), seguendo attentamente le istruzioni riportate sul portale.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

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 offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. 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 ente dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, CPC. 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 altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 C.P.C. (e meglio sotto precisato).

L'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 corrente 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, estratto dell'atto di matrimonio in carta libera o dichiarazione attestante il regime patrimoniale;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di iscrizione nel registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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 InLinea S.p.A. c/o la Banca Sella S.p.A. al seguente IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 144/21 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

5) 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*” 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 si fa 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; è fatto salvo quanto previsto dall’art. 572 c.p.c., 3° comma;

- 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 siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c.; in tal caso, il bene verrà assegnato al prezzo base d’asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà inizio il giorno 08.09.2026 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 15.09.2026.**

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

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

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

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

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

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

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

€ 2.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 130.000,01 a € 160.000,00;  
€ 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 160.000,01 a € 200.000,00;  
€ 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 200.000,01 a € 260.000,00;  
€ 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre € 260.000,01.

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

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

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); 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. Il residuo prezzo e l'ammontare delle spese verranno comunicati entro trenta giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Decreto Legislativo 01/09/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà versare, nei limiti del saldo del prezzo di aggiudicazione, al creditore fondiario, ai sensi dell'art.41 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n.385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese. Calcolate approssimativamente le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

8) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C. .

9) Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 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 qualità, nè 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si avvisano gli offerenti della facoltà di ottenere, con spese a carico della procedura, il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando una specifica istanza o direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo oppure, ed al più tardi, entro il termine perentorio di 7 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, con deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Decorso tale termine, in assenza di deposito di tale istanza, la liberazione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno versati mediante apertura di conto corrente presso il Banco BPM S.p.A.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### PUBBLICITA'

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità seguenti:

- 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 delle specifiche tecniche dettate dal Ministero della 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 Inlinea S.p.A.
- [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it)
- [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);

c) mediante diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea 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 di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui periodici "Tabloid Piemonte" ed "Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale";

e) per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad euro 35.000,00, 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://bakeca.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).

E' autorizzata la pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia con i relativi allegati su eventuali siti internet a disposizione degli istituti di credito procedenti e/o intervenuti purchè con spese a loro carico e purchè sia garantita la normativa in vigore sulla privacy.

#### CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati IFIR PIEMONTE IVG s.r.l., in persona del Direttore, con sede in Novara, Via Enrico Fermi n.6, C.F. VGNLNZ67P02L219E tel. 0321/628676 – indirizzo e-mail [richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite telefonando al numero 0321/640095 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 dal lunedì al venerdì.

Novara, 28/05/2026

Il Professionista Delegato  
Notaio dott.ssa Cristina Bertoncilli