Es. nn. 163/19-169/21-215/21 R.G.E.
G.E. Dott. Messini D'Agostini Francesco
Es. n. 25/23 notai
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
Referente della procedura: Notaio dott. Renato Bucolo
Vendita telematica asincrona: 02.12.2026 ore 12,00
Valore di stima: Lotto 1 euro 440.960,00
Esperimento di vendita: secondo
Cron. n. /26

TRIBUNALE DI NOVARA
Procedimenti esecutivi immobiliari riuniti promossi da
[redacted]
contro
[redacted]
* * * * * * * * * * * *

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 Bucolo dott. Renato, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Rossella Incardona, con provvedimento in data 10 marzo 2023 e successivo provvedimento in data 24 marzo 2026;
rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati, vendita chiesta da [redacted]
considerato che occorre stabilire le modalità per un ulteriore esperimento di vendita telematica asincrona dei beni pignorati;
visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 dicembre 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 dei seguenti beni immobili di proprietà degli esecutati, 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:

COMUNE DI MOMO (NO) – Via Novara n.28,32,34
Quota intera di piena proprietà
LOTTO 1

Villa indipendente di ampie dimensioni con un appartamento al piano terra, un appartamento al piano primo, un magazzino al piano sottotetto, un'autorimessa singola, un'autorimessa doppia e magazzino indipendente al piano terra, oltre a spogliatoi, piscina, campo da tennis, tettoie e serra nel terreno di pertinenza.
a) Appartamento di piccole dimensioni posto al piano terra composto da una zona giorno con angolo cottura, due bagni, una camera matrimoniale e una lavanderia.
All'unità immobiliare si accede dal cortile esterno comune o dal disimpegno interno tra vano scala, autorimesse e cantina/taverna.
L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 98,10 mq.
b) Appartamento di grandi dimensioni posto al piano primo e composto da una zona ingresso con un disimpegno e il bagno sulla sinistra, un'ampia zona giorno con un grande soggiorno e un angolo con il camino, una zona pranzo, un tinello e la cucina.
La zona notte è invece formata da una serie di disimpegni che conducono a tre camere, di cui una padronale con bagno privato e spogliatoio, uno studio, un altro bagno ed a un ampio vano scala che conduce al piano sottotetto.

Fa parte dell'unità immobiliare anche un terrazzo unico che gira tutto intorno all'appartamento.
All' appartamento principale al piano primo si accede da un'ampia scala con finiture in serizzo posta sul fronte dell'edificio che parte dall'accesso pedonale. Si può accedere anche dal vano scala posto sul retro.
L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 352,85 mq, di cui 291,70 mq di app*a*rtamento al piano primo e 183,45 mq di terrazzo al piano primo.
c) Magazzino al piano secondo/sottotetto composto da quattro magazzini, tre lavanderie, due ripostigli, un'ampia zona stenditoio e due terrazzi.
Il magazzino al presente punto potrebbe essere trasformato in appartamento con una opportuna pratica di cambio di destinazione d'uso e recupero del sottotetto, delimitando le parti più basse dei locali.
L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 294,10 mq, di cui circa 255,88 mq di magazzino e 114,70 mq di terrazzo al piano secondo.
d) Magazzino/taverna/cantina al piano terra composto da un ampio locale con finiture a taverna, un locale con finiture a cucina, un ripostiglio e cavedi laterali.
L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 176,38 mq, alla quale si può accedere sia dal vano scala comune che dell'interno dell'autorimessa.
e) Autorimessa singola posta al piano terra della villa, della superficie commerciale pari a circa 20,20 mq.
Questa autorimessa è indipendente e dalla stessa c'è una porta di accesso che conduce a un disimpegno e al vano scala comune e alle cantine.
f) Autorimessa doppia posta al piano terra della villa, della superficie commerciale pari a circa 42,30 mq.
h+i) Tettoia indipendente suddivisa in due parti, posta in angolo nord/ovest del terreno di pertinenza della villa adibita a deposito materiale.
La tettoia n. 1 ha una superficie commerciale pari a circa 11,62 mq.
La tettoia n. 2 ha una superficie commerciale pari a circa 10,88 mq.
L'unità immobiliare è stata costruita senza titolo abilitativo e pertanto dovrà essere sanata o demolita.
j) Fabbricato adibito ad uso serra fatto di pareti in ferro e vetro e copertura in pannelli.
L'immobile è stato costruito senza titolo abilitativo ed è privo di pavimenti, impianti e finiture. Il magazzino/serra ha una superficie commerciale pari a circa 41,40 mq.
k) Spogliatoi, piscina, campo da tennis e terreni di pertinenza della villa.
Al grande giardino della villa si accede da un cancello carraio principale in ferro posto al numero civico 28 e ad un altro cancello carraio posto al numero civico 34.
Nel giardino è presente un campo da tennis ormai in disuso da molti anni e in pessime condizioni di manutenzione, e una piscina, anch'essa in disuso da molti anni, delle dimensioni di 18,10 m x 6,10 m e della quale non sono state trovate le pratiche edilizie.
Dati catastali
Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Momo al foglio 43 con i seguenti ulteriori dati:
- particella 44 sub 4 (ex sub 3), Via Novara n.26, piano T, cat. A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 98, totale escluse aree scoperte mq. 98, rendita euro 194,19;
- particella 44 sub 5 (ex sub 3), Via Novara n.26, piano 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq. 314, totale escluse aree scoperte mq. 291, rendita euro 890,89;
- particella 44 sub 6 (ex sub 3), Via Novara n.26, piano 2, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.243, superficie catastale totale mq. 197, rendita euro 451,80;
- particella 44 sub 7 (ex sub 3), Via Novara n.26, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.119, superficie catastale totale mq. 176, rendita euro 221,25;
- particella 44 sub 8 (ex sub 2), Via Novara n.26, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq.18, superficie catastale totale mq. 20, rendita euro 60,43;
- particella 44 sub 9 (ex sub 2), Via Novara n.26, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 39, superficie catastale totale mq. 42, rendita euro 130,92;

- particella 44 sub 10 (ex sub 2), Via Novara n.26, piano T-1-2, bene comune non censibile a tutti i subalterni (scale interne, cortile, ripostiglio, portico e locale tecnico);
- particella 44 sub 11, Via Novara n.26, piano T, cat. C/7, classe U, superficie catastale mq. 10, superficie catastale totale mq. 12, rendita euro 13,43;
- particella 44 sub 14, Via Novara n.26, piano T, cat. C/7, classe U, superficie catastale mq. 10, superficie catastale totale mq. 11, rendita euro 13,43;
- particella 44 sub 12, Via Novara n.26, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq.38, superficie catastale totale mq. 41, rendita euro 70,65;
- particella 44 sub 13 (ex particella 132), Via Novara n.26, piano T, cat. D/6, rendita euro 2.027,44, bene comune censibile (piscina, campo da tennis, spogliatoio e area esclusiva).

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Momo al foglio 43 particella 44 ente urbano di are 68 e centiare 90.

Coerenze della particella 44 al Catasto Terreni partendo da nord: particelle 41, 50, 47, via Novara, particella 40.

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno in forza di successione in morte di [redacted] deceduto in data 7.11.2007, giusta dichiarazione di successione registrata a Novara al n. 21/1608/8 trascritta in data 16.07.2008 ai nn. 12986/8324 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 2.05.2008 ai nn. 7793/4910.

Pratiche edilizie

La villa è stata edificata in forza delle seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia n. 326 del 15/12/1977, per "nuova costruzione di casa di civile abitazione";
- Permesso di opere murarie n. 556 del 10/03/1980, per "Varianti in corso d'opera al tetto della casa in costruzione";
- Permesso di opere murarie n. 2528 del 23/06/1980, per "Costruzione di recinzione";
- Concessione Edilizia n. 23/82, prot. n. 2683 del 11/12/1982, per "trasformazione d'uso del sottotetto in locali annessi alla residenza, in corso d'opera relativamente alla Concessione n. 326 del 15/12/1977".
- Richiesta di Abitabilità con richiesta di integrazioni prot. n. 277 del 21/01/1983 che però non sono mai state integrate, perciò l'Abitabilità non è mai stata rilasciata;
-Autorizzazione n. 21/89, pratica n. 61/88 del 12/07/1989, per l'esecuzione di "Campo da tennis e locale docce".

Difformità urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione

Le unità immobiliari al foglio 43 particella 44 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, e 13 non sono conformi alla situazione urbanistica per le seguenti difformità:
- al piano terra le prime due autorimesse partendo da ovest sono delimitate da una tramezza che rende indipendente la terza autorimessa, la forma è differente dalla pratica edilizia, mentre è stata sistemata la situazione catastale. La terza autorimessa è indipendente e dalla stessa c'è una porta di accesso alle cantine.

L'appartamento al piano terra non è indicato a livello urbanistico, mentre è stato sistemato dal perito a livello catastale.

Sono state modificate ed aperte anche alcune finestre.

Nella parte delle cantine sono presenti delle zone cavedi non indicate nelle pratiche edilizie.
- Al piano primo è stata leggermente spostata la parete di ingresso per ingrandire lo stesso (ampliamento di volume), è stato tolto il ripostiglio in fondo al corridoio della zona notte ed è stato ampliato lo studio riducendo le dimensioni del vano scala. Anche in questo piano ad est è presente nel bagno una finestra non indicata nella planimetria urbanistica.
- Al piano sottotetto ci sono delle piccole modifiche nel posizionamento di alcune porte interne.
- Nel giardino è presente la piscina di dimensioni 18,10m x 6,10m, n. 2 tettoie e una serra tutte costruite senza titolo abilitativo.

Per quanto riguarda invece il magazzino/spogliatoio al piano terra la suddivisione interna dello stesso è completamente differente rispetto alla Concessione Edilizia mentre la planimetria Catastale è stata sistemata dal perito.

Le difformità viste precedentemente possono essere regolarizzate dall'aggiudicatario con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria e con il pagamento del doppio delle sanzioni, così come specificate in perizia.
Inoltre il magazzino al foglio 43 particella 44 subalterno 13 (ex particella 132) è stato inserito come locale magazzino e docce nella pratica edilizia del campo da tennis riportata nell'autorizzazione n. 21/89, pratica n. 61/88, del 12/07/1989.
La condizione in sito di questo magazzino non è conforme alla situazione riportata nella precedente autorizzazione e pertanto la situazione dovrà essere regolarizzata con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, in quanto non cambiano i volumi. Nella sanatoria dovrà essere pagata una sanzione pari al doppio del costo di costruzione, oltre alle spese tecniche ed ai diritti di segreteria.
Infine, relativamente alla conformità catastale, la disposizione interna degli immobili visti ai precedenti punti deve essere sistemata con il PDC in sanatoria.
Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione
Si segnala che gli immobili di censiti al foglio 43 particella 44 subalterni 4-5 -6 e 7, ovvero descritti ai punti A-B-C-D risultano gravati da diritto di abitazione opponibile alla procedura.
Ulteriori informazioni
Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.
Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.
Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima depositata in atti dall'ing. Caterina Mazzeri alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.
Gli immobili, sopra descritti, sono posti in vendita in lotti separati al prezzo base a fianco di ciascun lotto indicato:

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
Lotto 1 euro 331.000,00	Lotto 1 euro 248.250,00	Lotto 1 euro 5.000,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara: euro
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. 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. 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

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

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. 163/19 R.G.E., lotto n. ……. , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
All'udienza sopra fissata si verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e si provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta valida:
- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
La gara avrà inizio il giorno 02.12.2026 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 09.12.2026.
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 gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
- www.tribunale.novara.it
- 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, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).
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 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, 21/09/2026

Il Professionista Delegato
Notaio dott. Renato Bucolo