

Liquidazione Giudiziale n. 13/2023  
G.D. Dott.ssa Francesca Iaquina  
Curatore: Dott. Daniele Nobili  
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. Gabriele Salerno  
Vendita telematica asincrona: 03/07/2024 ore 12,00  
Valore di stima: Lotto Unico Euro 515.100,00  
Esperimento di vendita: secondo

TRIBUNALE DI NOVARA  
SEZIONE FALLIMENTARE

\* \* \* \* \*

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;  
Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Tutte le attività che, a norma degli artt.569 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato notaio Salerno dott. Gabriele, delegato dal Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Iaquina, con provvedimento in data 13 novembre 2023;

rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili di compendio della Liquidazione Giudiziale di cui sopra, vendita da eseguirsi nel rispetto dell'art. 107 2° comma legge fallimentare; considerato che occorre stabilire le modalità di un esperimento di vendita telematica asincrona degli infracitati immobili;

visti gli artt. 570 e segg. c.p.c., 591-bis c.p.c. e gli artt. 107 e seguenti legge fallimentare;

AVVISA

che il giorno 3 luglio 2024 alle ore 12,00, presso il proprio studio in Novara, Via XX Settembre n. 18/A, 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 del fallito, 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 QUARONA**

**Regione Gibellino n. 2/B.**

**Quota intera di piena proprietà**

- un capannone disposto in parte su due piani fuori terra oltre ed in parte con sviluppo al piano seminterrato.

Al piano seminterrato l'edificio, strutturalmente e a livello edilizio, è composto da un'unica ampia zona, destinata ad area di vendita, con una superficie pari a circa 470,00 mq., avente un'altezza di mt. 3,50., con la presenza all'interno di un servizio igienico.

Dal sopralluogo è emerso che, contrariamente a quanto indicato nelle planimetrie catastali, nonché nei disegni depositati presso gli archivi del Comune di Quarona, risultano presenti delle pareti di cartongesso e/o legno che simulavano ambienti abitativi.

Infatti, essendo l'edificio adibito ad esposizione e vendita mobili, all'interno dello stesso sono stati realizzati ambienti mediante la realizzazione di pareti che dovranno essere demolite e smaltite a cura dell'aggiudicatario.

Anche al piano terreno, a livello strutturale e a livello edilizio, sono presenti, un'ampia area destinata alla vendita e commercializzazione di mobili, due aree per l'esposizione di mobili, servizio igienico, un piccolo locale adibito a centrale termica e il vano scala di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra.

La superficie del piano terra è pari a circa 1.584 mq., con i locali aventi un'altezza pari a mt. 3,50. Dal sopralluogo è emerso che sono state realizzate delle pareti in cartongesso e/o legno che, come detto in precedenza, non sono indicate nei disegni comunali e dovranno essere rimosse e smaltite a cura e spese dall'aggiudicatario. Medesima situazione si è verificata al piano primo che, a livello strutturale ed edilizio, doveva essere un unico locale della superficie di circa 290. Mq. con destinazione magazzino avente un'altezza pari a mt.3,05, mentre dal sopralluogo sono emerse delle pareti, sempre incartongesso e/o legno, che delimitavano alcuni uffici e zone di deposito. L'edificio è dotato di una rampa che consente l'accesso agli automezzi per il carico e scarico delle merci al piano interrato.

Sulla copertura di parte dell'edificio è presente un impianto fotovoltaico di piccola – modesta dimensione, della potenza di 37,44 kw, che sarà meglio descritto e valutato nella perizia tecnica dei beni mobili. Si ritiene comunque che essendo parte integrante del fabbricato, l'impianto stesso, sia e vendere unitamente all'aggiudicazione dell'immobile, aggiungendo il valore dello stesso al valore dell'immobile.

Al piano primo si accede sia da una scala interna che da una esterna.

La Liquidazione Giudiziale non presta alcuna garanzia in merito al trasferimento della titolarità della convenzione in capo all'aggiudicatario; quest'ultimo pertanto, qualora fosse intenzionato ad ottenere il trasferimento della titolarità della convenzione, sarà tenuto, a proprio rischio, onere e spese, a richiedere il trasferimento di titolarità tramite l'apposita procedura prevista dal portale applicativo di GSE s.p.a., senza alcuna garanzia e/o responsabilità della Liquidazione Giudiziale in caso di suo mancato ottenimento e/o senza alcun diritto di ottenere una riduzione del prezzo in caso di mancato ottenimento del trasferimento della titolarità delle suddetta convenzione in favore dell'aggiudicatario

L'unità immobiliare è di proprietà della società in quanto pervenuta ad essa mediante atto di scissione in data 31 luglio 2012 a rogito Notaio Nunzia Giacalone da Novara al n. 272827/469940 di Repertorio, trascritto a Vercelli in data 9 agosto 2012 ai nn. 5950/4720; il tutto risulta censito:

- nel Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 23 (ventitrè), mappale 388 (trecentoottantotto), subalterno 2 (due) (già subalterno 1), Regione Gibellino, piano S1-T-1 (sotterraneo primo, terreno e primo), Categoria D/8, Rendita Euro 17.063,20.

Per conformità risulta censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 23 (ventitrè) mappale 388 (trecentoottantotto) Ente Urbano di are 33 (trentatré), centiare 11 (undici).

Confini a corpo: strada, mappali 389, 408, 390, altro foglio di mappa, mappali 391 e 236, salvo altri.

- nel Catasto Terreni al foglio 23 (ventitrè) mappali:

- 402 (quattrocentodue), bosco ceduo di classe 01, centiare 47 (quarantasette) , Reddito dominicale 0,06 Reddito agrario 0,02;-

- 408 (quattrocentootto) reliquato stradale, are 1 (una) centiare 30 (trenta) senza reddito;

- 405 (quattrocentocinque) bosco ceduo, classe 01, are 2 (due) centiare 45 (quarantacinque) Reddito dominicale 0,32, Reddito Agrario 0,11.

Confini a corpo: mappali 404, 401, 398, 406 e 388, salvo altri.

\*\*\*\*\*

In base allo strumento urbanistico vigente PRGC del Comune di Quarona, il complesso immobiliare risulta essere inserito in zona "ATE" (aree ad uso terziario direzionale e

commerciale esistente), normato dall'art. 20 delle N.T.A., con l'esclusione dei terreni censiti singolarmente identificati al fg. 22 mapp.li 402, 405, 408, che ricadono in area "ANR" (aree di nuova edificazione sottoposte a PEC) normato dall'art. 26 delle N.T.A. L'immobile risulta essere accatastato ma non rappresenta esattamente quanto riscontrato in loco così come è mancante la regolarità edilizia meglio specificata successivamente.

Da verifiche effettuate sarà necessario presentare, a cura dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 17 L.28/02/1985 n°47, una Scia in sanatoria per regolarizzare alcune difformità per il differente posizionamento, a livello prospettico, di alcune finestre e portefinestre rispetto ai disegni depositati, nonché per l'eliminazione di tutte le pareti interne.

Successivamente alla presentazione della Scia in sanatoria sarà necessario presentare nuova scheda planimetrica che rappresenti esattamente l'edificio con la sistemazione di tutte le aperture.

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

**Il tutto come meglio in fatto e descritto nelle perizie tecnico estimative per i beni immobili e mobili predisposte dal Geom. Giorgio Bressan, ed acquisite agli atti della procedura in data 12 settembre 2023 ed in data 13 settembre 2023 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 e di regolarizzazione catastale, che resteranno in capo all'aggiudicatario e che in nessun caso potranno essere scomputati dal prezzo di aggiudicazione.**

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

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

PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
Euro 515.100,00 di cui Euro 492.000,00 per la componente immobiliare ed Euro 23.100,00 per la componente mobiliare	Euro 386.325,00 di cui Euro 369.000,00 per la componente immobiliare ed Euro 17.325,00 per la componente mobiliare	Euro 5.000,00

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

**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:

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito 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 (ma solo 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 dei lotti 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 con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 02.07.2024 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).**

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

Più precisamente: dopo aver compilato e sottoscritto digitalmente l'offerta, alla quale andrà allegata la documentazione necessaria, bisognerà procedere alla sua conferma.

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

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

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, qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e 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.

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

4) L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 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 "**Liquidazione Giudiziale n. 13/2023 L.G., 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 il professionista delegato non riscontri 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*".

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 da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., previa richiesta del professionista delegato, al soggetto offerente. 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 di "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)".

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista solo nella data ed ora indicate nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito internet "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)", accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

### Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta valida:

- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si aggiudicherà il bene all'offerente.

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.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali

**La gara avrà inizio il giorno 03.07.2024 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 10.07.2024.**

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.

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

- tramite la piattaforma di "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)" 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 di "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)" 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 nè può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Il giorno della scadenza della gara, all'aggiudicazione 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.

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.

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 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*. A tal fine, entro 30 giorni dell'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 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 di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. n. 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 eventuali agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata dall'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.

7) 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. .

8) 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

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; essere saranno cancellate a cura e spese della procedura fallimentare, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno, come per legge, a carico dell'acquirente.

La proprietà dei beni 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.

Gli immobili 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.

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.

Il costo per il rilascio dell'eventuale certificato di destinazione urbanistica - se necessario - sarà a spese dell'aggiudicatario.

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

#### PUBBLICITA'

La pubblicità dovrà effettuarsi con le modalità seguenti:

a) mediante pubblicazione, sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'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](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) mediante pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano "La Stampa - Pagina di Vercelli";

f) 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).

Copia dell'avviso di vendita sarà notificata, a cura del 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'immobili, con o senza titolo.

**Per ogni informazione, per gli accessi e le visite dell'immobile si potrà contattare in orario d'ufficio il Curatore Fallimentare Dott. Daniele Nobili, con studio in Novara Corso Cavallotti n. 30 (Tel 0321/628888), (indirizzo e-mail: [daniele.nobili@bakertilly-cgsm.it](mailto:daniele.nobili@bakertilly-cgsm.it)).**

Novara, 18 aprile 2024

Il Professionista Delegato  
Notaio dott. Gabriele Salerno



