

PROCEDIMENTO DI EREDITA' GIACENTE N. 1272/2024 R.G.V.G.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.
Portale del gestore della vendita telematica:
www.astetelematiche.it

Vendita telematica asincrona: 5 giugno 2025 ore 12,00

Esperimento di vendita: terzo

TRIBUNALE DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

ASTA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

nonchè dell'art. 191 disp. att. c.p.c.

La sottoscritta Notaio Cristina Bertoncelli,
codice fiscale BRT CST 69C58 F952X

in qualità di Professionista delegato alla vendita dal Tribunale
di Novara, in composizione collegiale, in data 6 giugno 2024 nel
procedimento di eredità giacente n. 1272/2024 V.G. (proc. apertura
eredità giacente N. 1875/2019 V.G.) a norma dell'art. 490 C.P.C.

AVVISA

che il giorno **5 giugno 2025 alle ore 12,00** procederà alla
vendita telematica con modalità asincrona sull'offerta più alta
secondo il sistema dei plurimi rilanci tramite la piattaforma
www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio
descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti,
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.

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., nonchè alle condizioni stabilite
nell'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi
successivi, 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.

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 entro 120 giorni dalla notifica del processo verbale di vendita.

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

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

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario mediante processo verbale di vendita, equivalente al contratto di compravendita, che, secondo il disposto dell'art. 191 disp. att. c.p.c. costituirà titolo esecutivo per il rilascio, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte; il processo verbale di vendita sarà quindi trascritto nei registri immobiliari.

* * *

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI, E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO N. 1

SI VENDE L'INTERA PIENA PROPRIETA'

In Comune di Campertogno (VC) , Via Umberto I n. 6

unità immobiliare di compendio di fabbricato, e precisamente: appartamento al piano rialzato suddiviso in due parti separate da un corridoio comune con altri con cantina al piano seminterrato e area di corte di proprietà esclusiva non comunicante direttamente con l'unità immobiliare.

Considerando le varie parti che formano l'unità immobiliare si ha quanto segue:

- parte di abitazione posta sulla sinistra dell'accesso comune composta da corridoio di ingresso, una camera a sinistra, una stanza molto grande da cui si accede con due gradini di disimpegno aperto del bagno al bagno ed alla scala interna che porta alla cantina seminterrata; la cantina è accessibile tramite porta in legno direttamente da Corso Umberto I. La zona cucina/pranzo è stata recentemente ristrutturata;
- parte di abitazione posta sulla destra e sul fondo dell'accesso comune formata da un locale ripostiglio che potrebbe essere adibito a camera o cucina, ulteriore camera posta sul retro, disimpegno e bagno;
- cortile di proprietà esclusiva accessibile dal cortile interno di proprietà comune tramite una ripida scala con un cancello di chiusura sulla sommità della stessa.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa 177 mq.

Il tutto è così censito in Catasto Fabbricati:

Foglio 11 mappale 627 sub. 5, Corso Umberto Primo n. 6, piani S1-T, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, Superficie Catastale mq. 168, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq. 161, R.C.C.

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



268,43.

Coerenze partendo da Nord:

- piano terra parte Ovest: bene comune al sub. 10, Corso Umberto I;
- piano terra parte est: altra proprietà, bene comune al sub. 10;
- piano interrato: bene comune al sub. 10, altra unità immobiliare al sub. 12, muro perimetrale;
- terreno di pertinenza: mappali 756, 301, 330, bene comune al sub. 10, subalterni 8 e 9.

Conformità urbanistico edilizia e catastale:

La situazione è difforme dalla planimetria urbanistica e dalla planimetria catastale per le stesse ragioni, ossia:

- chiusura del portico al piano seminterrato e il collegamento diretto con la cantina accessibile da corso Umberto I;
- modifica di alcuni scalini della scala interna;
- modifica della tramezza del bagno della seconda parte di appartamento.

Tali difformità potranno essere sistemate con la presentazione di un'unica pratica S.C.I.A. in sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione, nonché con la presentazione di una nuova planimetria catastale e di un nuovo Elaborato Planimetrico a mezzo di procedura Docfa.

I costi delle regolarizzazioni urbanistico edilizie e catastali, indicati in perizia, sono posti a carico dell'aggiudicatario che, qualora volesse provvedervi prima della stipula del verbale di vendita, dovrà versare gli oneri delle sanatorie unitamente al fondo spese onde la procedura possa provvedere ad espletare le pratiche nel periodo tra l'aggiudicazione e il trasferimento del bene.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano e pertanto l'aggiudicatario è tenuto a farsi carico degli oneri di asporto e regolare smaltimento dei rifiuti, ciarpane e mobilio vario eventualmente presenti nei beni posti in vendita.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare sopra descritta pervenne in forza di successione legittima alla madre deceduta il 18.12.2004 (denuncia di successione registrata in data 8.7.2005 a Borgosesia al n. 82 Vol. 596) trascritta a Vercelli in data 11.7.2006 ai numeri 7899/5621 (accettazione tacita trascritta a Vercelli in data 10.2.2017 ai numeri 1188/957) e successivo di atto di divisione a rogito notaio Barbagallo Salvatore di Novara in data 30 giugno 2014, Repertorio 11/5, trascritta a Vercelli in data 17 luglio 2014 ai numeri 4961/4029.

URBANISTICA

L'intero edificio è stato costruito in data antecedente il 1967 e ristrutturato con le seguenti pratiche edilizie:

- denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. n. 972 del 25 luglio 2014 per intervento di manutenzione straordinaria;
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 973 del 26 luglio 2014 per interventi interni all'unità immobiliare

posta al primo piano e cantina;

- comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) prot. n. 970 dell'11 luglio 2014 per interventi di modifiche interne all'unità immobiliare con la realizzazione di un servizio igienico e ridistribuzione dei locali esistenti. Comunicazione di Ultimazione Lavori del 23 febbraio 2017 prot. n. 333. Qualora gli impianti fossero sprovvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza l'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.

Dell'intero edificio NON è presente l'agibilità.

Prezzo base: Euro 78.050,00 (settantottomilacinquanta virgola zero zero)

Prezzo minimo: 58.538,00 (cinquantottomilacinquecentotrentotto virgola zero zero)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero).

In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO N. 2

SI VENDE L'INTERA PIENA PROPRIETA'

In Comune di Campertogno

Terreni posti lungo il fiume Sesia così censiti al Catasto Terreni:

Foglio 21 mappale 117, bosco ceduo, classe 3, are 15.90, R.D.€. 0,33, R.A.€. 0,16;

Foglio 21 mappale 318 (ex mappale 118), prato, classe 3, are 32.13, R.D.€. 2,82, R.A.€. 0,50;

Foglio 21 mappale 320 (ex mappale 266), prato, classe 3, are 10.66, R.D.€. 0,94, R.A.€. 0,17;

Foglio 21 mappale 323 (ex mappale 267), bosco ceduo, classe 2, are 00.39, R.D.€. 0,01, R.A.€. 0,01.

Coerenze con riferimento al Catasto Terreni in contorno partendo da Nord:

mappale 117: mappali 113, 318, 319, 151, mappali di altro foglio di mappa;

mappale 318: mappali 113, 115, strada vicinale, mappali 319 e 117;

mappale 320: mappali 317, 264, strada comunale, mappali 322, 321, strada vicinale;

mappale 323: mappale 265, fiume Sesia, mappale 324, strada comunale.

I terreni sono così classificati secondo il C.D.U. del Comune di Campertogno:

- Foglio 21 mappali 117 e 323: aree a vincolo idrogeologico I2 come descritto dall'art. 35 delle NTA, inseriti inoltre in area di "Classe di Idoneità 2";

- Foglio 21 mappale 318: aree a vincolo idrogeologico I2 come descritto dall'art. 35 delle NTA, in parte in "zona agricola E,

come descritto dall'art. 34 delle NTA, ed è inserito in area di "Classe di Idoneità II";

Foglio 21 mappale 320: aree a vincolo idrogeologico I2 come descritto dall'art. 35 delle NTA, in parte in "aree a vincolo idrogeologico 1 come descritto dall'art. 35 delle NTA, in parte in "zona agricola E, come descritto dall'art. 34 delle NTA, ed è inserito in area di "Classe di Idoneità II".

I terreni si trovano sopra la strada comunale posta lungo il fiume Sesia, mentre il mappale 323 è la sponda del fiume stesso.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano e pertanto l'aggiudicatario è tenuto a farsi carico degli oneri di asporto e regolare smaltimento dei rifiuti, ciarpame e mobilio vario eventualmente presenti nei beni posti in vendita.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari sopra descritte pervennero in forza di successione legittima alla madre deceduta il 18.12.2004 (denuncia di successione registrata in data 8.7.2005 a Borgosesia al n. 82 Vol. 596) trascritta a Vercelli in data 11.7.2006 ai numeri 7899/5621 (accettazione tacita trascritta a Vercelli in data 10.2.2017 ai numeri 1188/957) e successivo di atto di divisione a rogito notaio Barbagallo Salvatore di Novara in data 30 giugno 2014, Repertorio 11/5, trascritta a Vercelli in data 17 luglio 2014 ai numeri 4961/4029.

Prezzo base: 16.616,00 (sedecimilaseicentosedici virgola zero zero)

Prezzo minimo: 12.462,00 (dodicimilaquattrocentosessantadue virgola zero zero)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 500,00 (cinquecento virgola zero zero).

In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * *

LOTTO N. 3

In Comune di ROMAGNANO SESIA, Via Spianata Fiera n. 6:

- per l'intera piena proprietà: unità immobiliare di compendio di fabbricato, e precisamente: appartamento al piano secondo in immobile privo di ascensore così composto: ingresso di piccole dimensioni che disimpegna il bagno sulla destra e che dà accesso alla cucina sul fronte seguita dal soggiorno e da altre n. 2 camere una consecutiva all'altra. Tutte le stanze affacciano sul balcone lungo e stretto posto a sud/est tranne l'ultima camera che affaccia sull'altro balcone posto a sud/ovest.

Il tutto così censito al Catasto Fabbricati di Romagnano Sesia: **Foglio 20 mappale 1177 sub. 8**, via Fiera n. 6, Piano 2, categoria A/4, classe 3, vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 96, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq. 90, R.C. €. 211,75.

Coerenze in contorno partendo da Nord: scala comune, affaccio su cortile, affaccio su strada e altre proprietà.

Gli impianti termico, idrico ed elettrico sono vetusti e non funzionanti con la caldaia posizionata nel bagno. Di nessun impianto è presente la dichiarazione di conformità.

- per la quota di 1/2 di piena proprietà: n. 2 autorimesse accessibili dal cortile di pertinenza dell'edificio di cui all'appartamento sopra descritto insistenti su una porzione di terreno indiviso. Le autorimesse hanno basculanti in alluminio, pavimento in battuto di cemento e le porte di accesso laterali in legno. Il tutto così censito in Catasto Fabbricati:

Foglio 20 mappale 965 sub. 2, via Fiera n. 6, Piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 19, Superficie Catastale mq. 20, R.C. €. 48,08;

Foglio 20 mappale 965 sub. 3, via Fiera n. 6, Piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 19, Superficie Catastale mq. 19, R.C. €. 48,08.

Per corrispondenza in Catasto Terreni:

Foglio 20 mappale 965, ente urbano di are 01.30.

Coerenze con riferimento alla Mappa Terreni in contorno partendo da Nord-Est: mappali 375, 38, Via Fiera, mappale 1177.

PROVENIENZA

le unità immobiliari sopra descritte pervennero in forza di successione legittima alla madre deceduta il 18.12.2004 (denuncia di successione registrata in data 8.7.2005 a Borgosesia al n. 82 Vol. 596) trascritta a Novara in data 11.7.2006 ai numeri 15964/9744 (accettazione tacita trascritta a Novara in data 20.7.2006 ai numeri 17029/10425) e successivo di atto di divisione a rogito notaio Barbagallo Salvatore di Novara in data 30 giugno 2014, Repertorio 11/5, trascritta a Novara in data 18 luglio 2014 ai numeri 8463/6441.

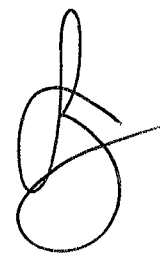
URBANISTICA e conformità urbanistica e catastale.

Appartamento: l'immobile di cui fa parte è stato costruito in data antecedente il 1967. Dall'accesso agli atti del comune di Romagnano Sesia il perito ha rilevato solo una pratica del 1961 in cui veniva chiesta la realizzazione di nuovi bagni. In questa pratica è riportato un prospetto leggermente differente rispetto a quello reale e pertanto il Comune chiede la sistemazione dei prospetti mediante una S.C.I.A. in sanatoria con il pagamento della sanzione minima. Anche la planimetria catastale presenta piccole difformità che possono essere sistemate con la presentazione di una nuova planimetria catastale per "errata rappresentazione grafica".

Autorimesse: non sono presenti pratiche edilizie presso il Comune, pertanto dallo stesso vengono considerate conformi a livello urbanistico/edilizio. Anche le planimetrie catastali sono conformi.

I costi delle regolarizzazioni urbanistico edilizie e catastali, indicati in perizia, sono posti a carico dell'aggiudicatario che, qualora volesse provvedervi prima della stipula del verbale di vendita, dovrà versare gli oneri delle sanatorie unitamente al fondo spese onde la procedura possa provvedere ad espletare le pratiche nel periodo tra l'aggiudicazione e il trasferimento del bene.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano



e pertanto l'aggiudicatario è tenuto a farsi carico degli oneri di asporto e regolare smaltimento dei rifiuti, ciarpame e mobilio vario eventualmente presenti nei beni posti in vendita.

Qualora gli impianti fossero sprovvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza l'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.

Prezzo base: Euro 26.367,00 (ventiseimilatrecentosessantasette virgola zero zero)

Prezzo minimo: 19.775,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00 (mille virgola zero zero).

In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * *

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima, acquisita agli atti della procedura, predisposta 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.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

* * *

1) Gli interessati all'acquisto - esclusi i 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 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 con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (anche se festivo, sabato o domenica), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente partecipa per conto di una società o 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 dal giorno dell'aggiudicazione; 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 dal Gestore della vendita telematica (successivo punto 4), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato di iscrizione nel registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del soggetto che agisce quale legale rappresentante;

- 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;

- se il presentatore è un mandatario, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.o. 2 c.p.c., copia della procura speciale con scrittura privata autenticata o atto pubblico: l'offerta dovrà pervenire dal mandatario, munito di proprie credenziali.

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..

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 "Eredità giacente n. 1875/2019 V.G. Trib. Novara, 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 (dal gestore della vendita telematica, previa richiesta del Professionista delegato) 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 (intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare), nonché 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, dichiarando aperta la gara.

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

Deliberazione sulle offerte

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; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., 3° comma;

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 durata di 6 (sei) giorni, dal 5/6/2025 all'11/6/2025

e terminerà alle ore 12,00.

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.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita. La piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente 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 dal giorno dell'aggiudicazione; contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

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.

L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice



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 nuova 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno - come per legge - a carico dell'aggiudicatario.

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 mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Eredità giacente n. 1272/2024 R.G."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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) mediante il servizio Aste.Click a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) www.asteanunci.it,

www.rivistaastegiudiziarie.it,

www.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).

Per la visita dell'immobile, le richieste dovranno inviarsi via mail a: informazioni@studiomarnati.net., entro e non oltre otto giorni prima della data fissata per l'asta.

Il Curatore dell'eredità giacente, Rag. Cinzia Marnati, o il suo collaboratore o coadiutore in loco programmeranno le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

* * *

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 prestazione energetica.

Novara, 26 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Notaio dott.ssa Cristina Bertoncelli

