



TRIBUNALE ORDINARIO di NOVARA  
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Novara, riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dott. Andrea Ghinetti      Presidente  
dott. Niccolò Bencini      Giudice relatore  
dott.ssa Veronica Zanin      Giudice  
ha pronunciato il seguente

**DECRETO**

nel procedimento recante il n. r.g. 2636/2024, per la vendita di beni immobili di eredità giacente,  
promosso da EREDITA' GIACENTE  
l'avv. FRANCESCO BIROLI;

**Premesso che:**

con "ricorso per l'approvazione delle modalità di vendita dei beni immobili di eredità giacente" depositata dall'avv. Francesco Birolì, Curatore dell'Eredità Giacente lo stesso ha dato atto che il patrimonio ereditario comprende il diritto di piena ed esclusiva proprietà di un immobile con annessa pertinenza (n. 3 autorimesse), sito in Borgomanero, Vicolo Chiuso n. 4, contraddistinto presso il Catasto Fabbricati del predetto Comune dai riferimenti catastali di seguito indicati:

- Foglio 18, mappale 1281, sub 8: piani S1-T-3-4, categoria A2, classe 3, di vani 5,5, superficie catastale di mq. 129, R.C. €. 695,93;
- Foglio 18, mappale 1281, sub 15: piano S1, categoria C6, classe 3, di mq. 25, superficie catastale di mq. 25, R.C. €. 142,03;
- Foglio 18, mappale 1281, sub 17: piano S1, categoria C6, classe 3, di mq. 25, superficie catastale di mq. 25, R.C. €. 142,03;
- Foglio 18, mappale 1281, sub 18: piano S1, categoria C6, classe 3, di mq. 25, superficie catastale di mq. 25, R.C. €. 142,03;

il valore di stima di tali immobili corrisponde a euro 170.000,00;

le passività note, al netto delle spese di procedura, al momento ammontano ad almeno euro 500.000,00

e dunque sopravanzano il valore degli immobili;

questi ultimi sono inseriti in contesto condominiale e dunque generano spese di gestione;

i beni immobili sono gravati da ipoteche;

la curatela è priva di liquidità;

la coniuge superstite del *de cuius* ha rinunciato al diritto di abitazione sui suddetti immobili con atto per rogito notaio Bertoncelli;

pertanto, il Curatore avv. Birolì ha chiesto la vendita degli immobili suddetti;

**Rilevato che:**

la competenza territoriale spetta al Tribunale adito, atteso che il luogo dell'ultimo domicilio della *de cuius* (Novara) rientra nel circondario di questo Ufficio Giudiziario;

l'art. 783, c. 2, c.p.c., prevede che *"la vendita dei beni immobili può essere autorizzata dal Tribunale con decreto in camera di consiglio soltanto nei casi di necessità o utilità evidente"*;

l'art. 748 c.p.c., prevede che *"la vendita dei beni ereditari deve compiersi nelle forme previste per la vendita dei beni dei minori"*;

l'art. 733 c.p.c. dispone che *"se, nell'autorizzare la vendita di beni di minori, interdetti o inabilitati, il tribunale stabilisce che essa deve farsi ai pubblici incanti, designa per procedervi un ufficiale giudiziario del tribunale del luogo in cui si trovano i beni mobili oppure un cancelliere dello stesso tribunale o un notaio del luogo in cui si trovano i beni immobili. L'ufficiale designato per la vendita procede all'incanto con l'osservanza delle norme degli articoli 534 e seguenti, in quanto applicabili, e premesse le forme di pubblicità ordinate dal tribunale"*;

#### **Ritenuto che:**

la vendita degli immobili *de quibus* possa essere autorizzata in quanto necessaria per il pagamento dei debiti ereditari e che le operazioni di vendita debbano essere delegate ad un notaio del luogo in cui si trovano i beni;

il prezzo base di vendita dei beni debba essere fissato in euro € 170.000 e che la vendita debba, quantomeno in una prima fase, avvenire in un unico lotto, atteso che si tratta di immobile con relative pertinenze;

della vendita debbano essere avvisati i creditori dell'eredità giacente ed i creditori ipotecari;

#### **P.Q.M.**

**AUTORIZZA** il curatore dell'eredità giacente di \_\_\_\_\_, avv. Francesco Biroli, a procedere alla vendita dei seguenti beni di proprietà della *de cuius*, siti nel comune di Borgomanero, Vicolo Chiuso n. 4, contraddistinto presso il Catasto Fabbricati del predetto Comune dai riferimenti catastali di seguito indicati:

- Foglio 18, mappale 1281, sub 8: piani S1-T-3-4, categoria A2, classe 3, di vani 5,5, superficie catastale di mq. 129, R.C. €. 695,93;
- Foglio 18, mappale 1281, sub 15: piano S1, categoria C6, classe 3, di mq. 25, superficie catastale di mq. 25, R.C. €. 142,03;
- Foglio 18, mappale 1281, sub 17: piano S1, categoria C6, classe 3, di mq. 25, superficie catastale di mq. 25, R.C. €. 142,03;
- Foglio 18, mappale 1281, sub 18: piano S1, categoria C6, classe 3, di mq. 25, superficie catastale di mq. 25, R.C. €. 142,03;

**DISPONE** che per la vendita dei beni sia incaricato il notaio dott.ssa Cristina Bertoncelli, con studio in Borgomanero, Via Monte Grappa n.3 (ang. Corso Garibaldi n.62), tel. 0322831679;

**DISPONE** che il Gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che il Portale del Gestore della vendita telematica sia [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il notaio designato;

**DISPONE** che le operazioni di vendita siano effettuate entro un termine non inferiore a 100 giorni e non superiore a 120 giorni dalla data del presente provvedimento, secondo le modalità indicate dall'art. 569, comma 3, c.p.c.;

**DETERMINA** il prezzo-base di vendita del lotto unico in euro € 170.000;

**DISPONE** che le somme ricavate dalla vendita siano versate sul conto corrente intestato all'eredità giacente e impiegate nel pagamento dei debiti ereditari nel rispetto dello stato di graduazione dei crediti;

**DISPONE** che, in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita, il notaio proceda ad un secondo

esperimento di vendita determinando il prezzo-base in misura inferiore di un quarto e fissando un nuovo termine non inferiore a 100 giorni e non superiore a 120 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.; - a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni di cui alle allegate direttive); - ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega sopra indicate;

DISPONE che, in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, il notaio proceda ad un terzo esperimento di vendita, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo praticato, stabilendo un nuovo termine non inferiore a 100 giorni e non superiore a 120 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e fissando al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.; - a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni di cui alle allegate direttive); - ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega sopra indicate;

Il Professionista delegato, avuta notizia della sua nomina ed accertata l'inesistenza di situazioni di incompatibilità che impongano l'astensione (caso in cui egli dovrà provvedere a darne comunicazione alla Cancelleria entro le 48 ore successive) deve provvedere all'espletamento delle attività di seguito indicate.

#### **Predisposizione avviso di vendita.**

Al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita il Notaio dovrà comunicare l'avvenuta delega al Gestore della vendita telematica ed inviare a quest'ultimo la perizia di stima corredata di foto e planimetrie. Nell'avviso di vendita, per consentire gli accessi e le visite all'immobile, il Notaio dovrà indicare il nominativo ed i recapiti del Curatore dell'eredità giacente.

#### **Adempimenti pubblicitari**

A) Il Notaio provvederà ad effettuare la pubblicità separatamente per ciascun tentativo di vendita, indicando sempre il nominativo ed i recapiti del Curatore.

B) La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

a) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dei dati e secondo le modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;

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 da Aste Giudiziarie In Linea 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 In linea 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 sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale; e) mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canlaeaste.it](http://www.canlaeaste.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);

C) Gli adempimenti pubblicitari per i quali non è previsto un diverso termine dovranno essere effettuati almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

D) Gli adempimenti pubblicitari di cui sopra saranno curati dal Notaio con le seguenti modalità:

- richiesta ad ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. (tel. 0586/20141, fax 0586/201431), in via diretta e preferibilmente telematica, almeno 70 giorni prima della data fissata per la vendita, unitamente al presente decreto, avviso di vendita ed estratto dello stesso completo del valore di stima, relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie;
- comunicazione al Curatore dell'avviso della vendita almeno 70 giorni prima della data fissata per la vendita;
- inserimento dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 570 C.P.C., e del presente decreto, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. La società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it), nonché sul sito giudiziario distrettuale [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);
- La documentazione (già epurata dai dati sensibili) e la relativa richiesta di pubblicazione dovranno essere inviate a cura del Notaio all'indirizzo mail [info.novara@edicomsrl.it](mailto:info.novara@edicomsrl.it) (tel.041- 5369911 - Fax 041-0415351923), o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it). Il Gruppo Edicom provvederà poi a fornire al Notaio tutti i giustificativi relativi agli adempimenti svolti. Il Notaio avrà cura di comunicare al predetto gestore l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dai sistemi automatici all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web.

E) Le spese della pubblicità saranno fatturate a carico dell'eredità giacente.

#### **Modalità della vendita telematica asincrona**

##### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, oltretutto 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). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita,

codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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'offerta dovrà altresì indicare: - l'ufficio giudiziario presso il quale pende è aperta l'eredità giacente; - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; - il numero o altro dato identificativo del lotto; - il Referente della procedura (ossia il Notaio); - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione); - l'importo versato a titolo di cauzione; - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati: - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario, sul conto del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - la richiesta di agevolazioni fiscali; - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta

elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con la causale "Eredità giacente n. 2277/2021 R.G. V.G. Trib. Novara 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 Notaio non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. 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 dal GESTORE, previa richiesta del Notaio, al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Notaio solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. All'udienza il Notaio:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Deliberazione sulle offerte**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Notaio procederà come di seguito: a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente; b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale). In tal caso il Notaio comunicherà la circostanza al Curatore e procederà alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Notaio aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico

importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Notaio.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il Notaio fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

- tramite la piattaforma del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Notaio provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del GESTORE sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **Aggiudicazione**

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

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

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

Entro due giorni dall'aggiudicazione il Notaio dovrà richiedere al GESTORE di riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

#### **Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento**

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Notaio l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista ai

sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015.

A tal fine, entro 30 giorni dall'aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo, il Notaio delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo, unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al DM n. 227/2015.

**Predisposizione del processo verbale di vendita e attività successive**

Subito dopo che l'aggiudicatario abbia versato il saldo prezzo e l'importo delle spese, il Notaio dovrà predisporre il 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. Il Professionista delegato dovrà: - eseguire, nel più breve tempo possibile e comunque nei termini di legge, le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del processo verbale di vendita, nonché ogni altro incombente anche di carattere fiscale che in base alla legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene. Alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile si procederà con il consenso del soggetto a favore del quale la formalità è stata eseguita. Le relative spese saranno a carico dell'eredità giacente.

DISPONE che il curatore dell'eredità giacente informi della vendita i creditori dell'eredità ed i creditori ipotecari attraverso la trasmissione del presente provvedimento.

Dichiara il presente provvedimento immediatamente efficace ai sensi dell'art. 741, co. 2 c.p.c.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni al curatore dell'eredità giacente avv. Francesco Biroli ed al professionista delegato notaio Cristina Bertoncelli.

Così deciso in Novara, nella Camera di Consiglio del 10.1.2025

Il Presidente  
*dott. Andrea Ghinetti*

Il Giudice relatore  
*dott. Niccolò Bencini*