

## TRIBUNALE DI NOVARA

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

#### 1° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Mauro Collodel, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 25/01/2024 informa che il giorno **16 maggio 2024 alle ore 11:30** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi con applicazione della normativa sul Credito Fondiario**, precisando che:

- GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a;
- Il PORTALE del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

#### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **Comune di NOVARA (NO), VIALE GIUSEPPE VERDI N.19**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al primo piano e cantina posta al piano terreno ed autorimessa al piano interrato, inseriti in un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Edilizia Sud".

L'appartamento, al primo piano, è composto da: ingresso disimpegno, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno zona notte, bagno 1, ripostiglio, camera da letto 3 con balcone, camera da letto 2 con balcone, camera da letto 1, bagno 2, camera da letto singolo. L'ingresso si pratica dal vano scala condominiale che collega tutti piani.

La cantina, al piano terreno, è un locale unico con accesso dal corridoio e vano scala condominiale.

L'autorimessa, al piano interrato, è un locale unico con accesso dal vano scala condominiale.

#### **Dati catastali**

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Novara come segue:

- foglio 98 mappale 422 subalterno 22 zona censuaria 1, categoria A/2 classe 2 consistenza 6vani (sup. catastale mq 119 – escluse aree scoperte mq 113), rendita Euro 805,67 Via Giuseppe Verdi n. 19 piano S1 -T;
- foglio 98 mappale 422 subalterno 72 zona censuaria 1, categoria C/6 classe 4 consistenza 15 mq (sup. catastale totale mq 16), rendita Euro 61,20- Via Monte San Gabriele n. 14/E piano S1;

#### **Coerenze:**

Unità abitativa, posta al primo piano, confina: a nord con il cortile condominiale, a sud con l'area esterna condominiale adibita a verde con ingressi pedonali, a est con il vano scala condominiale ed altra unità abitativa e a ovest con il cortile condominiale.

La cantina, posta al piano terreno confina a nord con il cortile condominiale, a sud con il corridoio di accesso alle cantine e poi vano scala condominiale, del cortile condominiale, a ovest e est con altre cantine di proprietà diverse.

L'autorimessa posta al piano interrato confina a nord con altra autorimessa, a sud con il percorso manovra condominiale, a est e ovest con altre autorimesse di proprietà diverse

#### **Pratiche edilizie**

L'appartamento al primo piano, la cantina al piano terreno e l'autorimessa al piano interrato, oggetto di vendita, facenti parte del Condominio Edilizia Sud del Viale Giuseppe Verdi, risultano essere stati costruiti nell'anno 1968 e resi abitabili nell'anno 1973 in forza dei seguenti titoli.

- Licenza edilizia del 20.01.1969, Prot. Gen. n. 42353 del Comune di Novara per "Demolire un edificio di un piano interrato e 2 f.t., censito al Catasto al mappale 423 Foglio 98 Partita 9404, esistente in Via Monte San Gabriele n.14, a nome e per conto del Condominio Edilizia Sud";
- Licenza edilizia del 08.08.1968, Prot. Gen. n. 32587 del Comune di Novara per "Costruire un edificio di 5 piani f.t., con cantina e rimesse interrato, di 6 negozi con soppalchi, 153 locali abitabili, oltre scala, servizi e disimpegni e n.13 f.t. su terreno posto in Viale Giulio Cesare, Viale Verdi e Via Monte San Gabriele a nome e per conto del Condominio Edilizia Sud".
- Licenza edilizia del 13.7.1972, Prot. Gen.n.19477 del Comune di Novara per "Costruire due tratti di recinzioni interne e posare cancellate in ferro di due diverse altezze dello zoccolo esistente sulla proprietà sita in Viale Verdi, Viale Giulio Cesare, Via Monte San Gabriele a nome e per conto del Condominio Edilizia Sud".
- Concessione del 16.10.1995, Prot. Gen. 2597 del Comune di Novara per "Rifare completamente il tetto di copertura con aumento della pendenza delle falde, oltre alla sostituzione della lattoneria in Viale Verdi/G. Cesare/Monte San Gabriele", al Condominio Edilizia Sud.
- Denuncia di Inizio Attività del 25.09.2001 del Comune di Novara U.D.A. n.10/09/142/1885 Prot. 22.10.2001 n. 53668-RI 10347 per "Realizzazione di scala per uscita di sicurezza dal piano interrato autorimessa al piano terra. Formazione di tavolato REI 120 per separazione accesso alla centrale termica dal piano autorimessa" a nome di Condominio Edilizia Sud.

#### **Difformità urbanistico edilizie:**

A parere del perito l'appartamento posto al primo piano, l'autorimessa al piano interrato e la cantina al piano terreno del Condominio Edilizia Sud, non sono urbanisticamente conformi per difformità della distribuzione dei tavolati interni nonché della posizione della porta di ingresso dell'appartamento.

**Nota:** le opere difforme dal titolo edilizio possono essere sanate presentando un progetto di SCIA in sanatoria, ai sensi della vigente normativa statale e regionale in materia di sanatoria edilizia, allo Sportello Unico per l'Edilizia-SUE del Comune di Novara da parte di tecnico abilitato alla libera professione tecnica, con spese a carico dell'aggiudicatario.

#### **Difformità catastali:**

In fase di sopralluogo il perito ha rilevato difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi e precisamente: diversa posizione della porta di ingresso rispetto al vano scala per l'appartamento del primo piano e dei tavolati divisorii dell'autorimessa del piano interrato e della cantina al piano terreno.

**Nota:** dovrà essere presentata una denuncia di variazione delle schede catastali attuali che rappresenti lo stato attuale dell'immobile pignorato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Novara, con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Stato di possesso:** I beni risultano occupati dal debitore e dal proprio nucleo familiare.

**A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto "condizioni della vendita" in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pag.4)**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Arch Antonio Marzella redatta in data 12/11/2023 depositata in atti, alla quale si rinvia per notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

\*\*\*\*\*

#### **Presentazione delle offerte**

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare **personalmente** l'offerta - pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 cpc o di conferimento di procura speciale, il presentatore non potrà essere soggetto, persona fisica o giuridica, diverso dall'offerente o da uno degli offerenti - **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita** tramite il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche utilizzando una casella di posta elettronica certificata e la firma digitale previa compilazione del modello web "Offerta Telematica"

del Ministero delle Giustizia, al quale si potrà accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

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

L'offerente deve procedere in modalità telematica al pagamento del **bollo** dovuto per legge, seguendo le istruzioni indicate nel prospetto informativo allegato.

**Prezzo base:** € 132.500,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 99.375,00-

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie InLinea S.p.A al seguente iban **IT 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 201/2021- Lotto unico, versamento cauzione **TRIB. NOVARA**". Importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito delle somme avvenga **entro il giorno antecedente la vendita**. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, **l'offerta sarà considerata inammissibile**

**Gara tra gli offerenti:**

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti, con **modalità asincrona con il sistema dei rilanci plurimi**, sulla base del prezzo offerto più alto.

**La gara avrà inizio in data 16/05/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 23/05/2024 con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.**

**Rilanci:** aumento minimo di € 2.500,00-

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nel prospetto informativo allegato di cui costituisce parte integrante**

\*\*\*\*\*

**Publicità:**

Il professionista delegato procederà alla pubblicazione del presente avviso e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso :

- a) sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. 1° comma;
- b) 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);

nonché provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla:

- c) 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) pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

- e) per tutte le procedure aventi almeno un lotto con un prezzo-base superiore ad Euro 35.000,00, mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://bakeca.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);

**Custode dei beni:** a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile - è stato nominato l'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie - IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail [richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) – sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)).

**Oneri a carico dell'acquirente:** Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale, dovuti per il trasferimento del bene, anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti e quota parte dei compensi per l'attività delegata così come previsto dal D.M. 227/2015.

**Informazioni e condizioni di vendita:** le condizioni vincolanti per la partecipazione alla vendita sono indicate nell'allegato Prospetto Informativo cui si rinvia e che costituisce parte integrante del presente avviso, disponibile per la consultazione, oltre che sui siti sopra indicati, anche presso C.E.G. (tel. 0321 397588 – fax 0321 640583 – e-mail [infoaste@cegnovara.it](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 4 marzo 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Mauro Collodel



**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare