

R.G.E. n. 182/2022
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dott. Marco Sassi**
Vendita Telematica **03/07/2025 ore 10:45**

TRIBUNALE DI NOVARA

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

3° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Marco Sassi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 17/07/2024 informa che il giorno **3 luglio 2025 alle ore 10:45** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi con applicazione della normativa sul credito fondiario limitatamente al bene di cui al lotto 1 foglio 75 mapp 815 sub 34**, 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di NOVARA (NO) - VIA STEFANO MELCHIONI N. 20

Trattasi di fabbricato a destinazione residenziale sito in Comune di Novara, con ingresso ed accesso da via Stefano Melchioni n° 8/10 che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre il sottotetto al quarto piano ed una porzione interrata, costituito in condominio, denominato "CONDOMINIO MELCHIONI", ad uso prevalentemente residenziale,

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio n° 75:

- particella n° 326, di mq. 440, "Ente urbano", senza redditi;
- particella n° 1458, di mq. 224, "Ente urbano", senza redditi;

Coerenze dell'area su cui sorge il fabbricato, da Nord in senso orario: particelle n° 1445, 1446, 1457, 1446, 1459, 328, 726, via Stefano Melchioni, via Ghiringhelli.

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento sito al piano secondo composto da soggiorno, bagno, disimpegno, cucina, ripostiglio, camera balcone e ballatoio oltre a sottotetto non abitabile.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Novara al foglio 75:

- particella n° 815, subalterno n° 32, zona censuaria n° 1, categoria A/3, classe n° 1, consistenza vani 4, piano 2, rendita catastale €. 371,85, via Stefano Melchioni n° 20;
- particella n° 815, subalterno n° 34, zona censuaria n° 1, categoria C/2, classe n° 6, consistenza mq. 54, piano 3, rendita catastale €. 89,24, via Stefano Melchioni n° 20;
- particella n° 815, subalterno n° 35, zona censuaria n° 1, categoria C/2, classe n° 6, consistenza mq. 98, piano 3, rendita catastale €. 161,96, via Stefano Melchioni n° 20;

Coerenze

subalterno n° 32, da Nord in senso orario: particella n° 1145, area cortilizia particella n° 326, altra unità immobiliare adibita ad abitazione subalterno n° 31, via Ghiringhelli;

subalterno n° 34, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare adibita a sottotetto subalterno n° 35, scala comune, via Melchioni, via Ghiringhelli;

subalterno n° 35, da Nord in senso orario: particella n° 1445, area cortilizia particella n° 326, scala comune, altra unità immobiliare adibita a sottotetto subalterno n° 34, via Ghiringhelli

Stato possesso: I beni risultano liberi ed inutilizzati. IL G.E. ha emesso ODL in data 31/05/2024.

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento sito al piano secondo composto da soggiorno, cucinabagno, disimpegno, 2 camere, ripostiglio balcone e altro piccolo ripostiglio con accesso dal ballatoio oltre a sottotetto non abitabile.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Novara al foglio 75:

- particella n° 815, subalterno n° 29, zona censuaria n° 1, categoria A/3, classe n° 1, consistenza vani 5, piano 2, rendita catastale €. 464,81, via Stefano Melchioni n° 20;
- particella n° 815, subalterno n° 33, zona censuaria n° 1, categoria C/2, classe n° 6, consistenza mq. 103, piano 3, rendita catastale €. 170,22, via Stefano Melchioni n° 20;

Coerenze

subalterno n° 29, da Nord in senso orario: area cortilizia particella n° 1458, n° 766, via Melchioni, altra unità immobiliare adibita ad abitazione subalterno n° 30;

subalterno n° 33, da Nord in senso orario: area cortilizia particella n° 326 e 1458, particella n° 766, via Melchioni, scala comune;

Stato di possesso: i beni risultano occupati da terzi senza titolo. IL G.E. ha emesso ODL in data 31/05/2024.

Difficoltà urbanistico edilizie:

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di uno stabile condominiale a destinazione prettamente residenziale, denominato "Condominio Melchioni" ed è stato oggetto di rilascio dei seguenti titoli edilizi abilitativi, che si sono potuti reperire:

1. Licenza Edilizia protocollo n° 25454 del 01/07/1957, per i lavori di demolizione di una scuderia e sistemazione di ripostiglio con soprastante cassero situato nel cortile dello stabile posto in via Melchioni n° 18;
2. Concessione Edilizia protocollo n° 2437 in data 28/05/1980 per le opere di costruzione di tramezze interne e modifica aperture a sistemazione degli appartamenti al secondo piano in via Melchioni n° 20;
3. Concessione Edilizia protocollo n° 9773 in data 10/06/1981 per le opere di modifica di tramezzature e aperture interne a sistemazione di appartamento al primo piano di via Melchioni n° 20,;
4. Concessione Edilizia protocollo n° 14467 in data 21/03/1983 per le opere di demolizione e costruzione di murature, tramezzature e aperture, a sistemazione di alloggi al piano terra e primo piano, in via Melchioni n° 20;
5. Concessione Edilizia protocollo n° 4066 in data 29/11/1993 per le opere di ristrutturazione generale del fabbricato;
6. Concessione Edilizia protocollo n° 1379 in data 30/08/1996 per le opere di costruzione di murature e realizzazione di servizi interni e ricavo di due aperture con posa di serramenti al piano terra in via Ghiringhelli n° 2.

Dagli accertamenti e rilievi effettuati in sede di sopralluogo, l'Esperto ha verificato che le unità immobiliari non risultano conformi sotto il profilo edilizio, avendo riscontrato:

✓ **Unità Alloggio costituente il LOTTO N. 1**, subalterno n° 32: esigue modifiche interne di chiusura ed apertura di porte di comunicazione fra gli ambienti, unitamente a non aver realizzato la parete divisoria interna prevista nel servizio igienico a conformazione del relativo locale antibagno;

✓ **Unità Alloggio costituente il LOTTO N. 2**, subalterno n° 29: esecuzione di diverse modifiche distributive interne, che hanno interessato sia l'eliminazione di taluni ambienti e la modifica di taluni altri.

Sotto l'aspetto urbanistico, sia il fabbricato in questione e più specificatamente le unità immobiliari in parola, risultano conformi alle destinazioni dello Strumento Urbanistico vigente in Comune di Novara (NO).

A livello urbanistico l'area è zonizzata per usi residenziali, situata nel tessuto urbano esistente.

Difficoltà catastali

Dalle risultanze agli atti presso l'Ufficio delle Entrate, Servizi Atti Catastali, il perito ha rilevato l'irregolarità catastale delle unità abitative, a causa della realizzazione delle citate modifiche interne, per le quali occorrerà produrre una nuova denuncia di variazione. Occorrerà procedere alla presentazione

dell'Accertamento di Conformità, ex Art. 37, D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e ss.mm.ii., per le modifiche interne realizzate in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Altre informazioni per l'acquirente:

Vedasi la convenzione edilizia sottoscritta su atto del notaio Claudio Bellezza in Novara del 03/09/1993, registrata presso l'Ufficio del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 01/10/1993 ai nn. 9623/7207.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Alfredo Manzetti redatta in data 20/04/2023, 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

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 lotto 1: € 68,625,00- (valore di stima € 122.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 51.470,00-arrotondato.

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. 182/2022– **Lotto n.1**, 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**

Prezzo base lotto 2: € 53.325,00- (valore di stima € 94.800,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 39.994,00-arrotondato.

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.182/2022 – **Lotto n. 2**, 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, 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 3/07/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 10/07/2025 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 € 1.300,00-lotti 1 -2;

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

Pubblicità:

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, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; www.tribunale.novara.it ; 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, 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);

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 richiesteviste.novara@ivgpiemonte.it – sito internet 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)

Novara, 11/04/2025

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Sassi



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare