

## 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, Rag. Giovanni Bosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 21/04/2024, informa che il giorno **19/09/2024 alle ore 11:45** 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 Trecate (NO), Via d'Azeglio n. 17**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano primo cantina di pertinenza, facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio S. Marco M.D."

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile, piccolo disimpegno notte sul quale prospettano due camere da letto e un servizio igienico.

#### **Dati catastali**

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

- foglio 22, mappale 643, subalterno 2, categoria A/3, classe 1°, consistenza 5 vani, rendita Euro 271,14 - Via D'Azeglio n. 10, piano 1°;

Gli immobili insistenti su lotto di terreno censito in C.T. del Comune di Trecate al Foglio 22 particella 643, Ente Urbano di are 2.85, l'area a cortile/giardino comune con altre tre palazzine, posseduta pro-quota dall'unità oggetto di stima, è censita in C.T. del Comune di Trecate al Foglio 22 particella 15, qualità di Corte superficie di are 35.25 (nelle annotazioni di visura si specifica che la corte è comune alle originarie particelle 640, 641, 642, 643 del foglio 22).

#### **Coerenze**

Coerenze dell'alloggio: altra unità (interno 3), disimpegno e vano scala comune, corte alla particella C.T. n.15 sugli altri lati.

Coerenze della cantina: corridoio comune su due lati, corte alla particella C.T. n.15, altra cantina (interno 5).

#### **Pratiche edilizie**

L'edificio è stato edificato e/o modificato sulla base dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n° 76/1958 del 04/12/1958, con oggetto "costruire complesso San Marco per lavoratori costituito da n° 5 edifici (50 alloggi, 256 vani legali) ad uso abitazione civile;
- Abitabilità del 27/12/1960, licenza n° 697;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 205/2012 prot. 0031561 del 28/09/2012 "nuova installazione di caldaia murale a condensazione".

### **Difformità urbanistico edilizie**

Il perito ha rilevato una parziale diversa distribuzione degli spazi interni; risulta infatti che sia stato ampliato il servizio igienico a sfavore dell'attigua camera da letto.

Le violazioni sopra descritte potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria con riferimento all'art. 37 del T.U. dell'edilizia; l'importo minimo della sanzione è pari al minimo applicabile secondo quanto deliberato dall'amministrazione comunale in € 1.000,00; l'importo dei diritti di segreteria € 50,00; quello delle prestazioni professionali € 2.450,00 e quindi in complesso € 3.500,00.

### **Difformità catastale**

L'attuale planimetria catastale non rappresenta l'ampliamento del servizio igienico, andrà pertanto aggiornata e nel contempo occorrerà, sulla base della recente normativa catastale, procedere a censire separatamente alloggio e cantina, ora rappresentati sulla medesima scheda planimetrica; l'acquirente dovrà quindi farsi carico dell'aggiornamento catastale ed il relativo costo è quantificabile in € 900,00.

In visura si notano due errori

- viene riportato il civico numero 10, mentre come rilevabile dai certificati anagrafici e dalla targhetta posta in sito, quello corretto è il numero 17;
- l'indicazione del piano si limita all'alloggio (piano primo) e non viene segnalato quello al quale è posta la cantina (piano terra).

La correzione toponomastica potrà avvenire contestualmente alla variazione della planimetria, che sistemerà anche l'indicazione dei piani.

**Stato di possesso:** Gli immobili risultano occupati dai debitori. **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 Geom. Massimiliano Facchetti redatta in data 15/02/2024 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 della 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:** € 37.000,00- (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 € 27.750,00-

**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.51/2023 – 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 19/09/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 26/09/2024, 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 € 1.000,00-

**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

\*\*\*\*\*

#### **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](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; 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 [richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) – sito internet [www.astagiudiziarie.com](http://www.astagiudiziarie.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, 21/05/2024

Il Professionista Delegato  
Rag. Giovanni Bosi



#### **Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare