

## 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**

La sottoscritta, Dott.ssa Cristina Ferraris, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18/04/2024, informa che il giorno **12/09/2024 alle ore 12:00** 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), Via Attilio Bagnolini n.° 3**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terreno e cantina pertinenziale al piano interrato facenti parte del condominio denominato "Condominio di Via Marconi", palazzina B.

L'appartamento al piano terreno è composto da ingresso, cucina, soggiorno, balcone porticato con ripostiglio, bagno, camera con balcone.

La zona giorno è composta da cucina e soggiorno (in locali separati ed adiacenti), entrambi con accesso al balcone porticato che prospetta sul retro della palazzina B. Il balcone porticato è dotato di locale ripostiglio. Il bagno e la camera da letto matrimoniale, dotata di balcone, prospettano sulla facciata della palazzina B.

L'accesso carraio per il "carico e scarico" si trova in Via Attilio Bagnolini n.° 1

#### **Dati catastali**

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

- Foglio 50, particella 702, sub. 7, zona censuaria 2, Categoria A/3, classe 1, consistenza Vani 4, Superficie catastale Totale 60 mq (di cui escluse aree scoperte 57 mq) Rendita Catastale Euro 258,23 - Via Attilio Bagnolini n.°3. Piano S1-T.

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

- Fg. 50 particelle 636,662,682,733,735.

### **Coerenze**

Coerenze dell'appartamento: Nord-Est: corte comune alle palazzine A e B; Sud-Est: altra u.i. di cui al Fg. 50 particella 702, sub.6 e vano scala comune; Sud-Ovest: corte comune alle unità immobiliari della palazzina B; Nord-Ovest: altra u.i. di cui al Fg.50 particella 702 sub.1.

Coerenze della cantina: Nord-Est: autorimessa di cui al Fg. 50 particella 702 sub. 6; Sud-Est: terrapieno di cui al Fg.50 particella 662; Sud-Ovest: cantina di cui al Fg. 50 particella 702 sub.8; Nord-Ovest: corridoio comune alle cantine.

### **Pratiche edilizie**

- Autorizzazione di abitabilità prot. n.° 15613/70 del 29/11/1971

RILASCIATA in riferimento alle seguenti licenze di costruzione:

- ✓ n.° 1753 del 6/12/1967
- ✓ n.° 290 del 27/05/1968
- ✓ n.° 1065 del 11/11/1968
- ✓ n.° 699 del 28/07/1970
- Autorizzazione lavori di manutenzione straordinaria, riguardanti le facciate, del 9/11/1993 prot.4464.
- Autorizzazione lavori di pavimentazione cortile con autobloccanti e rifacimento rampa con piastrelle in cemento del 20/08/1990 prot. 2001.
- Autorizzazione edilizia n.84 del 23/02/1987 per sostituzione manto di copertura, tapparelle avvolgibili, canali di gronda, e impermeabilizzazione dei box.

### **Difformità urbanistico edilizie:**

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di vendita non risulta pienamente conforme, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ai titoli abilitativi che risultano depositati presso il Comune di Novara. Il perito ha riscontrato difformità nella posizione delle tramezzature interne e non risultano presenti, nella planimetria assentita, ne' il ripostiglio presente nel balcone porticato, ne' il pilastro posto sul lato interno del balcone. La cantina ha dimensioni difforme rispetto al progetto assentito. Tali difformità possono essere sanate con la presentazione di una Scia in sanatoria il cui costo, comprensivo di sanzioni e onorari professionali è stimato in perizia.

### **Difformità catastali:**

Anche la planimetria catastale non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi. Si dovrà procedere alla presentazione di una scheda catastale in variazione. La pratica catastale ha un costo, comprensivo di diritti catastali ed onorari professionali, di circa € 1.000,00, come indicato dal CTU.

**Stato di possesso:** occupata dall'esecutato con il 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. Enrico Brandoni redatta in data 20/10/2023 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 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:** € 60.199,00- (valore di stima € 60.198,71), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 45.149,00-

**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 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " **Proc. Esec. Rge n. 197/2022 – 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 12/09/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 19/09/2024, 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 € 1.300,00-

**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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteanvisi.it](http://www.asteanvisi.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, 7/6/2024

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Cristina Ferraris

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare