

## 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. Giulio Gasoli, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 23/05/2024 informa che il giorno **16/10/2024 alle ore 10:00** 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 Giuseppe Spreafico n. 39**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) con cantina, facenti parte del compendio condominiale di tipo edilizia popolare denominato "Condominio Via Juvarra 3/5 via Spreafico 37/39/41/43/45/47".

L'appartamento è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, 2 bagni, 3 camere e ripostiglio oltre a 2 balconi.

Il collegamento ai vari piani dell'edificio avviene mediante scala comune interna o ascensore di collegamento ai piani.

All'appartamento è annessa una cantina, posta al piano terra, a cui si accede dall'atrio comune di ingresso.

#### **Dati catastali**

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

- foglio 99 particella 451, subalterno 55, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, Superficie catastale mq. 116 (aree scoperte 113 mq), Via Giuseppe Spreafico n. 39, piano T-4, rendita Euro 464,81;

Ed edificato su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

- foglio 99 mappale 574, ente urbano di are 76.30.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord altra U.I. stesso condominio e vano scala comune, a Est affaccio su corte interna, a Sud altra U.I. stesso condominio, ad Ovest affaccio su via Spreafico.

Coerenze cantina da Nord in senso orario: a Nord altra cantina, a Est corridoio comune, a Sud altra cantina, a Ovest via Spreafico.

#### **Pratiche edilizie**

L'immobile è stato edificato negli anni 1973.

Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Novara (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie in relazione alla sua edificazione:

- ) Licenza di costruire prot. gen. n. 11055 del 16/03/1973 per lavori di "costruzione di edificio di otto piani oltre al piano dei servizi", rilasciata dal Comune di Novara;
- ) nel 2022/2023 stati effettuati lavori di efficientamento energetico mediante utilizzo dei bonus fiscali di ecobonus e superbonus. Lavori ancora in fase di ultimazione.

#### Difformità urbanistico edilizie:

In sede di sopralluogo il perito ha rilevato una piccola difformità interna tra lo stato rilevato dei luoghi e gli elaborati grafici licenziati per quanto riguarda la creazione di un piccolo ripostiglio tra le 2 camere mediante l'eliminazione delle 2 nicchie armadio e l'apertura nel corridoio della porta di accesso al ripostiglio. Tali difformità sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria o ripristino allo stato antecedente gli abusi con i costi stimati in perizia.

#### Difformità catastali:

Per l'immobile di cui al foglio 99 part. 451, sub. 55, non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma dell'ing. Mario Leonardi in data 06/07/1978.

#### Destinazione urbanistica

Le norme del vigente P.R.G.C. 2003 del Comune di Novara, così come evidenziato dalla "Tavola P 4.36 – Progetto del Territorio Comunale, pongono l'unità immobiliare nella fascia di "TESSUTO URBANO ESISTENTE 2" 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g e 26.2 delle N.T.A. dello stesso comune.

Stato di possesso: I beni risultano liberi da persone e parzialmente arredati, come da relazione del custode del 26/02/2024.

#### Ulteriori avvertenze:

Come indicato dal perito si precisa che le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad € 24.687,83.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Altamore Cristian redatta in data 22/04/2024 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 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:** € 70.000,00- (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 € 52.500,00-

**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. 154/2023 – 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 16/10/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 23/10/2024 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.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, 05/07/2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Giulio Gasloli



### **Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare