

## 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, Rag. Lorenza Airoidi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 11/07/2024 informa che il giorno **28 novembre 2024 alle ore 11:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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 Comune di Novara, Via Buozi n. 9 /11**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio, utilizzato come ufficio, posto al piano terra, oltre a Cabina Enel sita al piano interrato di circa mq 22,00 di compendio di un complesso immobiliare residenziale denominato "Condominio il Borgo".

L'immobile è composto da: un unico ampio locale, retro negozio e n. 2 servizi igienici con antibagno. In detto locale sono state realizzate due piccole tramezze divisorie in cartongesso. Annesso all'ufficio, seppur non comunicante, vi è un locale di deposito sito al piano interrato, che alla data del sopralluogo risultava essere ancora "al rustico" rustico". La superficie catastale complessiva è pari a mq 160,00.

#### **Dati catastali**

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Novara come segue:

- foglio 37, mappale 1707, subalterno 41, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 151MQ (superficie catastale 160 mq), rendita Euro 865,63- Via Bruno Buozi n. 9 piano T;
- foglio 37, mappale 1707, subalterno 82, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita Euro 100,00- Via Bruno Buozi n. 11 piano S1;

Le unità in oggetto sono di compendio di un complesso immobiliare distinto in mappa terreni al mappale 1707 del foglio 37 di are 32.94.

L'intero fabbricato, con il cortile di pertinenza, è posto tra i mappali, a partire da nord in senso orario, 1630, 1011, 1493, aderenza con il mappale 1708, 649, 2002, 523, 1722, 514 e 498.

Coerenze negozio: L'unità confina a nord con la Via Buozi, mentre a sud, est ed ovest con parti condominiali.

Coerenze cabina Enel: L'unità confina a nord con la Via Buozi, ad est con altro fabbricato, mentre a sud ed ovest con parti condominiali.

#### **Pratiche edilizie**

L'immobile risulta essere stato edificato a seguito dei seguenti titoli:

- Permesso di costruire prot. 2953 5934 7659 del 1.08.1997 3.04.1998 5.04.2001 e art. 26 L. 47/85 prot. 15021 del 13.03.2003 con autorizzazione di agibilità rilasciata il 7.02.2006 prot. 7121.

#### **Difficoltà urbanistico edilizie e catastali:**

Il perito ha rilevato che l'unità immobiliare oggetto di vendita non risulta essere correttamente rappresentata nelle planimetrie catastali, in quanto nel negozio/ ufficio è stata rilevata la presenza di due pareti divisorie interne in cartongesso e la presenza di n. 3 gradini di accesso non riportati sulla scheda catastale.

L'aggiudicatario dell'immobile dovrà effettuare a sue cure e spese la regolarizzazione di tali difficoltà mediante la presentazione di nuova scheda catastale con inserimento delle modifiche stesse. Deve altresì effettuare nuova planimetria del locale deposito in quanto le nuove normative prevedono l'accatastamento separato delle unità non direttamente comunicanti. Anche che a livello edilizio l'immobile non risulta essere conforme al titolo abilitativo, infatti deve essere effettuata CILA in Sanatoria per aggiornare le differenze riscontrate.

**Stato di possesso**: l'ufficio risulta occupato da terzi senza titolo. Il GE ha emesso Ordine di liberazione in data 11/07/2024.

**Ulteriori avvertenze: Il perito ha segnalato in merito alla cabina Enel che non è stato possibile accedere all'interno dell'unità in quanto attualmente gestita da Enel Spa.**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Giorgio Bressan redatta in data 27/03/2024 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: € 46.800,00-** (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 € 35.100,00-

**Cautione:** 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. 38/2023 – 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 28/11/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 05/12/2024, 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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

I.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, 12/09/2024

Il Professionista Delegato  
Rag. Lorenza Airoidi

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare