

R.G.E n.10/2023

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato Dott.ssa Elisabetta Cremonini

I° tentativo di vendita senza incanto 21 febbraio 2025 ore 12.00

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott.ssa Elisabetta Cremonini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30 ottobre 2024 informa che **il giorno 21 febbraio 2025 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
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato **Dott.ssa Elisabetta Cremonini**

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Novara (NO) in Corso Trieste n.50

Appartamento collocato al piano secondo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Corso Trieste 50", ubicato nel quartiere Sant'Agabio del Comune di Novara, zona periferica.

L'immobile è accessibile dal vano scala raggiungibile dall'ingresso pedonale e carraio posto al civico 50. Tale ingresso è raggiungibile direttamente dalla pubblica via.

L'unità immobiliare è costituita da cucina, disimpegno, soggiorno, due camere e bagno per un totale di circa 61,70 mq calpestabili e circa 77,00 mq lordi. È inoltre presente un balcone su lato strada di c.a. 2,5 mq e uno su lato cortile di c.a. 9,90 mq, nel quale si trova anche un piccolo locale caldaia esterno di c.a. 0,70 mq.

Al piano seminterrato, collegato direttamente dalla scala condominiale, è presente un locale ad uso cantina di c.a. 2,10 mq calpestabili e c.a. 2,70 mq lordi.

Dati Catastali:

L'unità abitativa è identificata al N.C.E.U. del Comune di Novara (NO):

- Foglio 77 mappale 66 subalterno 15, categoria A/3, piano S1-2, rendita Euro 387,34.

Coerenze:

Nord in senso orario: spazio su strada (C.so Trieste), u.i. di altrui proprietà e vano scala comune, spazio su area cortilizia comune e vano scala comune, mappale 64.

Attuali proprietari:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], rogante Notaio Bucolo Renato, trascritto a Novara in data [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda l'appartamento si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concesso ed in particolare:

- differente dimensione delle aperture esterne;
- lieve differenza nella distribuzione interna;
- chiusura del balcone verso cortile con finestrature costituendo pertanto una veranda;
- lieve differenza nell'altezza interna dei locali.

La planimetria (pianta piano tipo) allegata alla concessione presenta una diversa collocazione dei balconi su fronte strada, nonché delle aperture esterne. Tuttavia dai prospetti presenti se ne riscontra comunque la corretta collocazione.

In riferimento alla cantina si riscontra invece una differente altezza interna.

Le difformità di cui sopra risultano regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria a carico del futuro aggiudicatario del lotto, con eccezione della differente dimensione dell'apertura esterna del locale soggiorno, in quanto non garantisce il rispetto dei rapporti aeroilluminanti del locale stesso. In tal caso occorrerà, pertanto, procedere alla riduzione della superficie utile del locale soggiorno con realizzazione di locale ripostiglio con una superficie di almeno 6 mq circa. Inoltre, non risulta regolarizzabile la veranda realizzata sul balcone verso cortile interno. I costi stimati dal perito immobiliare per la regolarizzazione sono di circa Euro 6.000,00.

L'unità immobiliare, sopra descritta, identificata quale **LOTTO UNICO**, è posta in vendita senza incanto al **prezzo base di Euro 33.000,00**

Offerta minima: Euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Euro 2.475,00 (duemilaquattrocentosettantacinque/00), pari al 10% del prezzo minimo per la validità dell'offerta.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare personalmente l'offerta (pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c. 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 20 febbraio 2024** 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.

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: € 33.000,00 (pari al valore di stima), a pena di inammissibilità le offerte non potranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c., vale a dire a **€ 24.750,00**.

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 93B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella **causale "Proc. Esec. RGE n.10/2023 - 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.**

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il seguente portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 21 febbraio 2024 e terminerà alle ore 12:00 del 28 febbraio 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.

PUBBLICITA'

Si provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- Inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati nel sito internet www.astegiudiziarie.it gestito dalle Aste Giudiziarie Inlinea Spa e sul sito web del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it e sul sito distrettuale www.giustizia.piemonte.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della eventuale vendita;
- Diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'avviso di vendita attraverso il servizio Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;

- Pubblicazione dell'estratto del presente avviso sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Ediz. Nazionale;
- Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno, su altri eventuali siti internet a disposizione degli Istituti di credito precedenti e/o intervenuti purché sia garantita la normativa in vigore sulla *privacy*.

CUSTODIA

È stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.F.I.R. Piemonte S.r.l., in persona del Direttore, C.F. VGNLNZ67P02L219E, con sede in Novara Via Enrico Fermi n. 6, tel. 0321 628676 – fax 0321.392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it e/o sito internet www.astagiudiziaria.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

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.

Novara, 13 dicembre 2024

Il Professionista Delegato


Dott.ssa Elisabetta Cremonini

Allegati:

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva