

Esecuzione R.G.E. n. 35/2023

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato: avv. Amanda CATTANEO

Vendita telematica del 13.11.2024 ore 12.00

## TRIBUNALE DI NOVARA

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI**

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

#### **PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Amanda CATTANEO, Professionista Delegata dal Giudice delle Esecuzione con provvedimento del 21.6.2024, comunicato in data 26.6.2024, informa che il giorno 13 novembre 2024 ore 12.00 avranno inizio le operazioni di vendita telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi, 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**

In Comune di Novara, Viale Roma 10

piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile sito in Novara, Viale Roma 10 e precisamente appartamento in edificio condominiale denominato "Condominio Viale Roma 10", posto al piano terra (primo fuori terra), composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi, con annesso locale cantina al piano interrato.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq 124,00.

L'immobile si presenta in buone condizioni. A compendio dell'unità immobiliare risulta la comproprietà delle parti comuni condominiali. I millesimi di proprietà sono 90.

### **Dati catastali**

L'area su cui insiste lo stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara, al Foglio 166, mappale 13487, quale ente urbano di are 2.60.

L'immobile risulta identificato all'Agenzia del Territorio di Novara Catasto Fabbricati nel Comune di Novara:

- Foglio 166, mappale 13487, sub 1: v.le Roma n. 10, piano T-S1, Zona 1 categoria A/3, classe 3, di 5,5 vani. Superficie catastale mq 100, R.C. E 695,93.

### **Coerenze**

appartamento: androne e vano scala comuni, cortile comune condominiale, proprietà extracondominiale e viale Roma;

cantina: corridoio comune, altra proprietà, terrapieno e altra proprietà.

### **Pratiche edilizie**

Dall'accesso agli atti amministrativi svolti dal perito, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza n. 368 del 4.8.1949 P.G. 10347;
- Abitabilità n. 464 del 30.3.1951.

Fondazioni in C.A.

Strutture verticali: pilastri portanti e tamponature in mattoni. Condizioni buone.

Solai: laterocemento. Condizioni buone.

Scala e ballatoio: struttura in C.A. rivestimento in marmo. Condizioni buone.

Copertura: tipologia non rilevata.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica. Condizioni sufficienti.

Pavimentazione esterna: piastrelle in ceramica. Condizioni sufficienti.

Rivestimenti interni bagno: piastrelle in ceramica. Condizioni buone.

Infissi esterni: tipologia legno e vetro singolo con tapparelle. Condizioni sufficienti.

Infissi esterni: tipologia legno. Condizioni buone.

Cantina: pavimenti piastrelle in ceramica. Muratura: mattoni e C.A. Infissi: legno. Condizioni sufficienti.

Impianto idrico: sottotraccia. Condizioni sufficienti. Dichiarazione di conformità non rilevata

Impianto elettrico: sottotraccia. Condizioni sufficienti. Dichiarazione di conformità non rilevata

Impianto termico: autonomo con caldaia a gas metano e radiatori. Condizioni sufficienti.

Dichiarazione di conformità non rilevata.

Impianto fognario: presente.

Certificazione energetica: non rilevata.

### **Difformità urbanistico edilizie**

L'unità immobiliare è individuata nel P.R.G.C del Comune di Novara "Tessuto urbano esistente 3, aree di antico impianto (ambiti Cb)" di cui agli artt. 10.3/4.5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2, 15, 27 delle N.T.A.

Come emerge dalla perizia in atti, dal confronto del rilievo effettuato con le planimetrie dei progetti comunali, sono state rilevate alcune piccole difformità. In particolare, la realizzazione di due armadi a muro e il leggero spostamento della porta del soggiorno. Tali difformità non incidono minimamente sulla regolarità dell'unità immobiliare né sul valore stimato e sono state verosimilmente realizzate direttamente in corso di costruzione dell'edificio in generale e di conseguenza anteriormente alla data del 1.9.1967; pertanto non necessitano di regolarizzazione.

### **Difformità catastali**

Come emerge dalla perizia in atti, anche sotto il profilo catastale, tali difformità non modificano in alcun modo la consistenza dell'unità, non è necessario un aggiornamento grafico. Non è presente l'elaborato planimetrico.

### **Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale**

Nessuno

### **Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione**

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare.

### **Ulteriori informazioni**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: E 1.967,17

Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate ma non ancora scadute: E 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia: E 5.886,53.

Altre spese: E 1.311,85 spesa per sostituzione caldaia scaduta.

Cause in corso: nessuna conosciuta.

**Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno.



\*\*\*\*\*

### **Presentazione delle offerte**

**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 antecedente la vendita (12 novembre 2024)** 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: € 69.700,00 - (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 € 52.275,00.**

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. 35/2023 -, 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

### **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 13 novembre 2024 e terminerà alle ore 12 del 20 novembre 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, comma 1, c.p.c.;

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

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;

pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

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](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://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 DAV (tel. 0321/1818283 - email: segreteria@davnovara.it)

Novara, 22 luglio 2024



Il Professionista delegato

Avv. Amanda Cattaneo

**Allegati:**

**Prospetto informativo sulla vendita esecutiva**

