

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: ceg@cegnovara.it

p.e.c. cegnovara@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 147/2023

Giudice delle esecuzioni **Dott.ssa Veronica Zanin**

Professionista Delegato **Dott. Paolo Arrigoni**

Vendita Telematica **24/09/2025 ore 9:30**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI
ai sensi degli artt. 490,570 ed art. 591 bis c.p.c.**

1° esperimento di vendita

Il sottoscritto, Dott. Paolo Arrigoni, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 24/04/2025, informa che il giorno **24/09/2025 alle ore 9:30** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza applicazione** della normativa sul credito fondiario, precisando che:

- Il 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

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Novara – Via Benedetto Alfieri, 9

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato e pertinente autorimessa al piano terra facenti parte del complesso edilizio denominato "Condominio Felis Leo".

L'alloggio, posto al piano Secondo (2° fuori terra), è composto da: ingresso, cucina, camera matrimoniale, soggiorno, disimpegno, bagno, camera e camera singola per una superficie lorda complessiva di circa mq. 105,00, oltre a balconi.

L'appartamento è raggiungibile dall'androne condominiale tramite il vano scala comune interno senza ascensore.

Dati catastali

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

- Foglio 75, mappale 170, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq. 111, via Benedetto Alfieri 9, piano 2, rendita €. 759,19;
- Foglio 75, mappale 1106, subalterno 3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, Consistenza mq 12, Superficie catastale totale mq. 14, via Benedetto Alfieri 9, piano T, rendita €. 66,93.

Coerenze:

Confini in contorno appartamento: Cortile comune, vano scala, altro appartamento sullo stesso piano, via Alfieri, altra proprietà.

Confini in contorno cantina: cortile comune a due lati, locale comune e locale caldaia;

Confini in contorno autorimessa: altra proprietà, altra autorimessa, cortile comune, altre autorimesse.

Pratiche edilizie

L'immobile è stato autorizzato tramite Licenza Edilizia n. 804 del 18/07/1961 prot. 14758;

Le autorimesse autorizzate tramite Licenza Edilizia n. 1417 del 27/12/1961 prot. 50949;

Agibilità rilasciata in data 20/12/1962.

DIA in data 24/09/1998 prot. 8193 per opere di manutenzione straordinaria condominio.

Difformità urbanistico edilizie:

Il CTU ha segnalato la presenza di difformità per quel che concerne la distribuzione interna del piano cantinato (parte comune condominiale) e del piano secondo. Nessuna difformità invece per quel che concerne l'autorimessa in cortile. Si ha la necessità di redigere opportuna pratica in sanatoria sia delle parti private che delle parti condominiali.

Difformità catastali:

Il CTU ha segnalato la presenza di difformità anche sotto il punto di vista catastale in merito alla distribuzione interna ed alla cantina posata al piano interrato; una volta redatta la pratica urbanistica di sanatoria si dovranno sostituire le schede catastali.

Stato di possesso:

I beni risultano liberi da persone, occupati da arredi.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Arch. Piotti Luca redatta in data 24/02/2025 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 c.p.c. o di conferimento di procura speciale, il presentatore non potrà essere un soggetto, persona fisica o giuridica, diverso dall'offerente o da uno degli offerenti.

L'offerta deve essere presentata **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

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: € 91.500, 00.# (valore di stima € 91.520,00.#), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire ad € 68.625,00.#.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al seguente IBAN **IT 93 B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 147/2023 – Lotto n. UNICO, versamento cauzione **TRIB. NOVARA**". L'importo 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, 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 24/09/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 01/10/2025,

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 € 1.500,00. #

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, gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; www.tribunale.novara.it ; 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, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, 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 – sito internet 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)

Novara, lì 5 giugno 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Arrigoni



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare.