R.G.E n.70/2024

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dott.ssa Patrizia Ruocco**

I° tentativo di vendita senza incanto **22 luglio 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 Patrizia Ruocco professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 7 aprile 2025 informa che **il giorno 22 luglio 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 Patrizia Ruocco**

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Novara (NO) in Via Aldo Maria Scalise n.7-

Appartamento, quota intera di proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione, sita al piano terra in edificio condominiale di tre piani fuori terra e sottotetto in Novara Via Scalise n°7.

L'immobile si trova in zona semi-periferica al confine con il centro Novara nel quartiere Santa Rita.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 64,93 ed una superficie calpestabile interna alloggio e cantina di mq. 55,70 così ripartiti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie commerciale: alloggio mq. 58,85; balcone lato strada mq. 8,67 x50%= mq. 4,33; cantina mq.7,00 x 25%= mq. 1,75 per un totale di superficie commerciale di mq. 58,85+4,33+1,75 = **mq. 64,93**;

superficie calpestabile: **abitazione**: ingresso/soggiorno mq. 21,19; cucina mq. 6,37; camera mq. 16,87; bagno mq. 5,22; per un totale di superficie calpestabile interna di mq. 21,19+6,37+16,87+5,22= **mq. 49,65**;

superficie calpestabile: cantina: mq. 6,05

Altezze interne: alloggio ml. 3,00; cantina: altezza ml. 2,10.

Millesimi di proprietà condominiale: 70

DATI CATASTALI

L'edificio condominiale nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio 50 mappale 1318 classificato come "Area di enti urbani e promiscui".

Identificato al catasto fabbricati*:* intestatario: [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] quota di proprietà 1/1. foglio 50 mappale 1318 sub 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani superficie catastale totale 62 mq. (totale escluse aree scoperte: 60 mq.), rendita euro 309,87;

Coerenze catasto fabbricati: alloggio in senso orario: Nord/Est: Via Scalise; Sud/Est: corte comune; Sud/Ovest: altra proprietà di unità immobiliare; Nord/Ovest: Ingresso-vano scala comune; cantina in senso orario: Nord/Est: Via Scalise; Sud/Est: altra proprietà di unità immobiliare; Sud/Ovest: corridoio comune; Nord/Ovest: altra proprietà di unità immobiliare;

Conformità urbanistico edilizia

Si premette che l'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta edificato in epoca anteriore al 1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara ha messo a disposizione i fascicoli contenente le seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- Licenza Edilizia n° 1241 prot. gen. n° 10019 del 21 luglio 1959 per costruire un edificio di 3 piani fuori terra, cantinato, ad uso in parte a n° 8 autorimesse, ricavando complessivamente 34 vani di abitazione, oltre scala, servizi, disimpegni, su terreno in via Scalise;
- Data inizio lavori: luglio 1959; data termine lavori: constatati ultimati ottobre 1960;
- Abitabilità rilasciata dal Commissario Prefettizio prot. 32433/60 del 09 febbraio 1961;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) CNS 11351 del 06 giugno 2000 UEP 4557 per opere di manutenzione straordinaria: sistemazione della rete fognaria del cortile con eliminazione della fossa biologica e realizzazione di due pozzetti.

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e gli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Novara **si sono riscontrano le seguenti difformità edilizie:**

Alloggio:

Dal confronto della tavola di progetto del piano rialzato presente nel fascicolo con lo stato di fatto si riscontra alcune modifiche interne e precisamente:

- mancata presenza della tramezzatura a divisione dell'atrio d'ingresso con la zona soggiorno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data della stesura della perizia le opere riscontrate nelle unità immobiliari devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

I costi stimati dal perito immobiliare per la regolarizzazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

Abitabilità

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, visto il referto dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario in funzione della Licenza Edilizia n° 1241 prot. gen. n° 10019 del 21 luglio 1959, è stata rilasciato in data 09 febbraio 1961 dal Commissario Prefettizio certificato di abitabilità prot. 32433/60.

Attestato di Prestazione Energetica

Dal controllo eseguito presso il portale SIPEE della Regione Piemonte, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, si è potuto verificare che in data 30 gennaio 2017 con codice APE 2017 102567 0001 è stato presento l'Attestato di Prestazione Energetica in classe energetica G. Scadenza del certificato 30 gennaio 2027

Conformità catastale

La planimetria catastala dell'unità immobiliare presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risulta essere quella presentata in data 24 ottobre 2016.

Tale planimetria risulta essere conforme alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia Come da comunicazione dell'amministratore: esercizio ordinario euro 6.147,85, esercizio straordinario euro 5.455,22.L'aggiornamento delle spese condominiali insolute deve essere chiesto all'Amministratore al momento della vendita.

Stato di possesso:

L'unità immobiliare risulta allo stato attuale non abitata e occupata esclusivamente da mobilio.

Sul lotto unico grava:

- ✓ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [redacted] contro la sig.ra [redacted], con atto a rogito Notaio Dott. [redacted] in data [redacted] repertorio n. [redacted], iscritta a Novara in data [redacted] Reg. Part. [redacted], Reg. Gen.[redacted], per una somma complessiva di Euro [redacted].
- ✓ **Pignoramento immobile**, derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a favore di [redacted] con sede in Novara codice fiscale [redacted] in data [redacted] al n° [redacted] trascritto presso l'ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data [redacted] maggio [redacted]. Reg. Gen. [redacted] Reg Part. [redacted] Contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tutto come meglio dettagliato e descritto nella relazione di stima redatta dal **Geom.** [redacted] depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

L'unità immobiliare, sopra descritta, identificata quale **LOTTO UNICO**, è posta in vendita senza incanto al **prezzo base di Euro 42.000,00**

Offerta minima: Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Euro 3150,00 (tremilacentocinquanta/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 21 luglio 2025** 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.

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: **€ 42.000,00** (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 **€ 31.500,00**.

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 93B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella **causale** "**Proc. Esec. RGE n.70/2024 - 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 22 luglio 2025 e terminerà alle ore 12:00 del 29 luglio 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 € 1.000,00

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 dallo 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 mediante il servizio Aste.Click a carico del Gruppo Edicom attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, 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);
- 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 procedenti 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.

Cameri, 12 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Patrizia Ruocco

Allegati:

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009