

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. 85/2023

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dott. Francesco Borini**

Vendita Telematica **11/09/2025 ore 11:00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI

Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Francesco Borini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04/04/2025 informa che il giorno **11/09/2025 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Novara – Via Socrate, 31

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano primo con magazzino al piano interrato facenti parte del condominio di via Socrate - Edificio 2, scala B.

L'alloggio, posto al piano primo, è composto da: Disimpegno, Cucina, Bagno, Soggiorno/pranzo, Camera, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 54,28. L'appartamento è raggiungibile dal vano scala comune interno con ascensore.

Il magazzino posta al piano interrato ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 3,86 con altezza interna di m. 2,50

Dati catastali

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

-Foglio 50 mappale 1097 subalterno 16, Zona Censuaria 2, categoria A/2, classe 1, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale totale 54 mq, posto al piano 1, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B, rendita €. 222,95.

-Foglio 50 mappale 1097 subalterno 35, Zona Censuaria 2, categoria C/2, classe 4, Consistenza mq. 3, Superficie catastale mq. 5, posto al piano S1, via Socrate, 31, Edificio 2, Scala B, rendita €. 2,17.

Coerenze

Confini in contorno appartamento: Cortile comune, Via Socrate, corridoio comune, vano scala e ascensore, altro appartamento.

Confini in contorno cantina: Corridoio comune, locale contatori elettrici.

Pratiche edilizie

L'immobile è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 846 P.G in data 29.07.1991 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 1736 P.G. (p.G. 2992 CNS) in data 27.02.1995.

I lavori sono iniziati in data 31.07.1991 e terminati in data 30.06.1995.

L'agibilità è stata rilasciata in data 14.06.2006 - LED 12047 - CNS 2992 - prof. 36816.

Difformità urbanistico edilizie: il perito non ha rilevato difformità

Difformità catastali: il perito non ha rilevato difformità

Stato di possesso: Gli immobili risultano occupati con contratto di locazione di anni 4 dal 23/02/2019 al 22/02/2023 e prorogato per altri 4 anni dal 28/02/2023 al 22/02/2027, registrato a Novara in data 23/02/2019 n. 2039 serie 3T. A seguito di morosità del conduttore il custode ha richiesto la nomina di un legale per sfratto per morosità.

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sia ordinarie che straordinarie € 1.518,54

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Arch Piotti Luca, redatta in data 30/09/2024 e 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

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: € 43.000,00- (valore di stima € 42.642,40), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 32.250,00-

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 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 85/2023 - Lotto n. 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, 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 11/09/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 18/09/2025, 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

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.candaleaste.it, www.asteeavvisi.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.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 C.E.G. (tel. 0321 397588 – fax 0321 640583 – e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 06 giugno 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Francesco Borini



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare