

## TRIBUNALE DI NOVARA

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA  
ASINCRONA EX ART.216, COMMA 2 CCII**

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Cremonini, con studio in Novara (NO) in Via Regaldi 2/C, quale Curatore della procedura in epigrafe

## PREMESSO

- che, in data 18 dicembre 2023, il Tribunale di Novara dichiarava la liquidazione giudiziale della società [REDACTED] R.G. n.43/2023;
- che la Curatela, tramite l'approvazione del programma di liquidazione del 22 luglio 2024, è stata autorizzata dal Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Iaquinta, ha procedere con la vendita dei beni immobili inventariati ai sensi dell'art.216 c.2 CCII;
- che, in esecuzione al sopracitato programma di liquidazione, è necessario porre in vendita il bene immobile della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita del bene infra meglio individuato.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

## AVVISA

che, **il giorno 23 luglio 2025 alle ore 12.00**, presso lo Studio della Dott.ssa Elisabetta Cremonini, sito in Novara, Via Regaldi 2/C, 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 lo scrivente Curatore Dott.ssa Elisabetta Cremonini

## BENI OGGETTO DELLA VENDITA

### LOTTO UNICO

Unità immobiliare destinata ad ufficio privato insistente in fabbricato condominiale risalente a metà degli anni '60 sito in Novara in Via Giuseppe Passalacqua n.10-12 al piano rialzato e seminterrato. L'appartamento, avente anche proprio accesso indipendente sempre da Via Passalacqua 12, si sviluppa su due livelli (primo rialzato e piano seminterrato), oltre all'ingresso privato l'appartamento ha un ulteriore ingresso dal vano scala condominiale di cui al civico 10. Dall'ingresso verso la viabilità pubblica mediante una scala interna ci si eleva al piano rialzato ove trova posto un ampio spazio "open space" oltre che a quattro uffici riservati, servizio igienico, disimpegno ed un piccolo locale di ripostiglio, mediante pareti mobili di arredo è stato inoltre ricavato un ambiente tecnologico ospitante tutte le principali tecnologie informatiche. Mediante la scala interna si scende poi al piano seminterrato costituito di fatto da due ampi locali in cui venivano tenuti corsi di formazione ed un ripostiglio. I locali di seminterrato risultano comunque agibili in quanto dotati di serramenti che ne consentono illuminazione ed aerazione naturale.

Le finiture dei locali risultano abbastanza standardizzate rispetto all'epoca di costruzione, infatti troviamo pavimenti in "opus incertum" di marmo levigato per il piano rialzato e ceramica per il piano seminterrato, i serramenti sono in legno con tapparelle. Impianto elettrico adatto per la destinazione d'uso, riscaldamento centralizzato a radiatori; raffrescamento, solo per alcuni locali, a split ad espansione diretta. Si segnala che al piano seminterrato è evidente un lavoro di sistemazione di una perdita di una colonna condominiale; se da un lato la perdita sembrerebbe sistemata dall'altro sono ancora da realizzare tutte le opere murarie di ripristino e messa in pristino delle porzioni danneggiate.

I locali principali siti al piano rialzato hanno una superficie lorda di 231 mq e superficie calpestabile di 187 mq, mentre i locali siti al piano seminterrato hanno una superficie lorda di 101 mq e superficie calpestabile di 78 mq.

#### **Dati Catastali:**

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Novara (NO):

- Foglio 168, Mappale 9411, Subalterno 1, Categoria A/10, classe 6, consistenza 10,5 vani, Rendita € 2.819,85.

#### **Confini:**

L'appartamento, sviluppato su due piani, confina al piano rialzato (da Nord in senso orario) con altro mappale, cortile comune, vano scala comune, ingresso comune, Via Passalacqua, altro mappale.

Al piano seminterrato la proprietà confine (da Nord in senso orario) con cortile comune, vano scala e corridoio, altra proprietà e altro mappale.

#### **Attuali proprietari:**

L'immobile è pervenuto alla società dichiarata in liquidazione giudiziale in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Angelo Falcone del [REDACTED] Rep. N. [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], reg. generale [REDACTED] e registro particolare [REDACTED].

## **Conformità urbanistico-edilizia e catastale**

### **Conformità urbanistico-edilizia e pratiche edilizie:**

Dalle verifiche effettuate dal perito immobiliare, a seguito di accesso agli atti del fascicolo edilizio, presso l'ufficio tecnico comunale di Novara, sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia prot.15157 del 05/02/1963
- Licenza Edilizia prot. 52442 del 04/03/1965

Nel fascicolo depositato in Comune è stata riscontrata l'autorizzazione di abitabilità del 12/04/1965.

Inoltre, il perito ha segnalato che, dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli, si evidenziano alcune difformità, che da una preliminare verifica urbanistica, salvo eventuali diritti di terzi, parrebbero sanabili ai sensi del combinato disposto degli art. 46, c.5 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 ed art.40, c.6 della L. 47/1985.

### **Conformità catastale:**

In sede di sopralluogo il perito, dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, ha riscontrato delle irregolarità che dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica DOCFA al catasto Fabbricati con un costo di circa Euro 799,40 oltre accessori di legge.

### **Stato di possesso:**

L'unità commerciale risulta libera da persone.

### **PREZZO BASE LOTTO UNICO:**

**Euro 265.000,00 (euro duecentosessantacinquemila/00), oltre imposte ed oneri di legge;**

**PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):**

**Euro 198.750,00 (Euro centonovantottomilasettecentocinquanta/00), oltre imposte ed oneri di legge.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00.**

**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.**

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta in data 13 maggio 2024 dal Geom. Giulio Cambieri, acquisita agli atti della procedura, 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.

***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 22 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 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: 265.000,00** (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 € **198.750,00**.

**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 "Liq. Giudiziale n.43/2023 - 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](http://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](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.

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](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 **23 luglio 2025** e terminerà alle ore **12:00 del 30 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 € 5.000,00

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 sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490, comma 1, C.P.C. e art. 161-quater disp. att. C.P.C. dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte senza incanto, salvo che il Giudice delegato prescriva che tale pubblicità venga effettuata direttamente da un diverso soggetto abilitato ad immettere i dati nel Portale;
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso, 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);
- 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;
- pubblicazione tramite il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet (autorizzati dal Dm 31/10/2006) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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, idealista.it, attico.it, bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati.

## VISITE

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare il Curatore, Dott.ssa Elisabetta Cremonini, tramite email all'indirizzo [procedure@studioelisabettacremonini.it](mailto:procedure@studioelisabettacremonini.it) o al numero 0321/331830.

\*\*\*\*\*

## 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. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà indicare alla curatela il nominativo del Notaio, da lui scelto, per la redazione dell'atto di compravendita con le relative spese a carico dello stesso salvo per la cancellazione degli eventuali gravami pendenti sull'immobile che saranno a carico della procedura concorsuale.

\*\*\*\*\*

## 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 maggio 2025

Il Curatore

Dott.ssa Elisabetta Cremonini



**Allegati:**

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva