

**C.E.G.**

**Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie**

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: [ced@cegnovara.it](mailto:ced@cegnovara.it)

p.e.c. [cegnovara@legalmail.it](mailto:cegnovara@legalmail.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.G.E. n. 33/2022**

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Rag. Cinzia Marnati**  
Vendita Telematica **22/05/2025 ore 12:00**

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.**

ASTE GIUDIZIARIE®  
**1° esperimento**  
ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, Rag. Cinzia Marnati, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04/02/2025, informa che il giorno **22/05/2025 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](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Comune di COMUNE DI NOVARA – via Monte San Michele n. 11/A – censito catastalmente al n. 13**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in edificio condominiale denominato "Fratellanza" posto al quarto piano (quinto fuori terra) con annesso locale **cantina** e **autorimessa** singola al piano interrato.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, centrale termica e due balconi.

A compendio dell'unità immobiliare risulta inoltre la comproprietà delle parti comuni condominiali per n. 28,859 millesimi.

**Dati catastali**

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

- Foglio 97, mappale 962, sub. 55, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, di 6,5 vani, Superficie catastale mq. 126, R.C. € 872,81- Via San Michele n. 13 piano 4-S1;
- Foglio 97, mappale 962, sub. 85, zona cens. 1, categoria C/6, classe 6, di mq. 17, R.C. € 94,82- Via Monte S. Michele n. 13 piano S1.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 97, mappale 962, quale ente urbano di are 18.70.

**Coerenze dell'appartamento:** appartamento distinto al sub. 99, prospetto su area condominiale distinta al sub. 95, vano scale comune, appartamento distinto al sub. 100 e prospetto su Via Monte S. Michele;

**Coerenze della cantina:** cantina distinta al sub. 53, corridoio comune, cantina distinta al sub. 46 e muro perimetrale;

**Coerenze dell'autorimessa:** autorimessa distinta al sub. 84, area di manovra comune, autorimessa distinta al sub. 86, cantina distinta al sub. 46 e corridoio comune.

### **Pratiche edilizie**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia del 18/07/1997 Prot. 4463/2164;
- Concessione Edilizia n. 3380 del 10/03/2000 Prot. 7683;
- Concessione Edilizia n. 3380/1 del 22/12/2000 Prot. 2648;
- Agibilità Prot. 6786 del 08/02/2004;

### **Differmità urbanistico edilizie**

Le unità immobiliari sono individuate nel P.R.G.C. del Comune di Novara in "Tessuto urbano esistente 3" di cui agli art.li: 10.3/4/5, 11.12.a, 16.1.a, 16.2.a/b/g, 16.3/4/5, 26.2 delle N.T.A.

Il perito, dal confronto effettuato tra la situazione in loco e le planimetrie dei progetti comunali, ha rilevato una piccolissima differmità nel bagno principale; in particolare manca una piccola porzione di tramezza a tutta altezza. L'eventuale sanatoria risulterebbe di modestissima entità.

### **Differmità catastali**

L'unica differmità rilevata dal perito è la piccola variazione planimetrica sopra citata, la quale non comporterebbe la variazione né di categoria né di rendita dell'unità immobiliare.

**Stato di possesso:** Il bene alla data della perizia risulta essere occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. **A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto "condizioni della vendita" in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pag.4)**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Alessandro Ruga, redatta in data 12/02/2023 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](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:** € 127.500,00- da nomina del GE (valore di stima € 127.240,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 95.625,00-

**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. 33/2022 – Lotto 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](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 22/05/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 29/05/2025, 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 € 2.000,00- in relazione al prezzo base di vendita;

**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 c.p.c. 1° comma;
- b) sui seguenti siti Internet: [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.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:

- 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastejudiziarie.it](http://www.rivistaastejudiziarie.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 [richiesteviste.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiesteviste.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 C.E.G. (tel. 0321 397588 – fax 0321 640583 – e-mail [infoaste@cegnovara.it](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 3 marzo 2025

Il Professionista Delegato  
Rag. Cinzia Marnati

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare