

Es. n. 24/2017 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Simona Delle Site

Professionista Delegato: Avv. Gaudenzio Fonio
Vendita senza incanto: 26/2/2019 ore 9.00
Valore di stima: euro 49.500,00
Esperimento di vendita: secondo

TRIBUNALE DI NOVARA
Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2017 RGE

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Gaudenzio Fonio, delegato - ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Simona Delle Site, con provvedimento in data 15 marzo 2018, rende noto che si procede alla vendita del seguente immobile:

LOTTO UNICO
in NOVARA (NO) , Via Unità d'Italia n. 38

Appartamento posto al terzo piano (quarto fuori terra), composto da corridoio, ripostiglio, sala, cucina, bagno e tre camere da letto, per una superficie calpestabile di mq. 87,60 e commerciale di mq 105,75, oltre a balcone (per una superficie calpestabile di mq. 9,75) e cantina posta al piano terra (per una superficie calpestabile di mq. 7,65).

L'altezza netta interna dell'appartamento è di mt. 2,85 mentre la cantina ha un'altezza netta interna di mt. 2,45.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Novara (Cod. F952), al foglio 38, particella 1096, subalterno 29, A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, Superficie catastale mq. 107, T-2°, rendita Euro 335,70.

Gli immobili sono edificati su area censita al N.C.T. al foglio 38, mappale 1096, ENTE URBANO di are 10.10.

Coerenze appartamento in contorno : parte comune, altra proprietà, vano scala comune, parte comune ed altra proprietà.

Coerenze cantina in contorno : altra proprietà, porticato, locale comune ed altra proprietà.

Stato di occupazione

Al momento della redazione della perizia da parte del CTU Geom. Carlo A. Monferrini l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

E' stato emesso dal Giudice dell'Esecuzione ordine di liberazione dell'immobile in data 15/2/2018.

Conformità urbanistico edilizia

Il complesso immobiliare è stato edificato prima del 1967.

Da controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara (NO), non risulta, che per gli immobili, oggetto della presente esecuzione, siano state rilasciate altre pratiche edilizie.

Conformità catastale

Nell'immobile di cui al foglio 38, part. 1096, sub. 29, si riscontra la difformità rispetto alla planimetria catastale riguardante la chiusura della porta di collegamento tra la cucina e la sala oltre all'apertura di una porta finestra che dalla cucina porta al balcone, il tutto come meglio si evince dalla pianta interventi allegata alla perizia del CTU Geom. Carlo A. Monferrini.

Queste difformità non incidono sulla consistenza catastale, ma si ritiene comunque opportuno l'aggiornamento catastale al fine di renderlo conforme allo stato di fatto rilevato.

Regolarizzazione edilizia e catastale

Le difformità rilevate possono essere sanate mediante l'aggiornamento dell'attuale scheda castale e la presentazione di una pratica in Sanatoria al Comune di Novara.

Oneri per pratica catastale ed al Comune di Novara comprensiva di diritti e spese, cassa ed IVA di Legge: € 2.500,00.

Situazione ipotecaria

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Altre informazioni per l'acquirente

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile anno 2017 : € 3.146,93
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : € 2.308,55
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : € 1.946,93
Altre spese : Gestione teleriscaldamento cessato in data 31 maggio 2017 : € 4.909,29
Si precisa che quest'ultime riguardano il consuntivo 2015/2016 per € 3.287,67 ed € 1.621,62 riferite al preventivo 2016/2017 ancora in fase di consuntivazione.
Millesimi di proprietà appartamento : 111,38.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella perizia redatta dal CTU Geom. Carlo A. Monferrini in data 8/2/2018, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite anche sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Il delegato fissa sino al giorno **25 febbraio 2019 ore 13.00** presso il suo studio in Novara, Via Canobio n. 16 (piano primo), il termine per il deposito delle offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e fissa il giorno **26 febbraio 2019 ore 9.00** presso il suo studio in Novara, Via Canobio n. 16 (piano primo) per l'apertura delle buste e la deliberazione sull'offerta, alla presenza degli offerenti.

L'immobile è posto in vendita al PREZZO BASE di € 37.125,00.

L'offerta non può essere inferiore ad € 27.843,75

MODALITA' di PARTECIPAZIONE

1- Le offerte di acquisto in regola con il bollo, e sottoscritte personalmente dall'offerente (o dal legale rappresentante della società o ente offerente) dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo Studio dell'avv. Gaudenzio Fonio (in Novara, Via Canobio n. 16), entro il termine sopra indicato.

Occorrono due buste: sulla prima (esterna) deve essere indicato il nome del professionista delegato e la data della vendita; all'interno ne verrà inserita un'altra, anch'essa chiusa, recante all'esterno solo il numero della procedura ed il lotto alla cui vendita si partecipa. In questa seconda busta andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati. Tutte le buste esterne pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni: le buste interne, chiuse, verranno aperte all'ora fissata per la vendita.

2 - l'offerta dovrà contenere:

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico (fax e email, se disponibili) del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, qualora fosse in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore e dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale, numero di 3 iscrizione nel Registro Imprese). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; l'offerente dovrà essere presente il giorno fissato per la vendita;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato;
- d) l'indicazione del termine e delle modalità di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a 120 giorni, come previsto all'art. 569 c.p.c., 3° comma, ed il nominativo dell'istituto bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;
- e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima

dell'immobile, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

f) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.

3 – all'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto notarile in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 24/2017" per un importo, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto, a titolo di multa, in caso di rifiuto dell'acquisto.

4 – l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dell'art. 571 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente in caso di gara.

5 – l'importo degli oneri tributari sarà comunicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo..

6 – salvo quanto previsto al successivo punto 7, l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo delle spese dovranno essere depositati, entro il termine indicato nell'offerta, secondo le diverse modalità indicate dal professionista.

7 – ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta, verserà il saldo prezzo, secondo le indicazioni del professionista delegato, al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385, e/o sul conto intestato alla procedura;

8 – in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione, fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

9 – le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in 4 aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore euro 1.000,00;

10 – il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

11 – in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEL BENE AGGIUDICATO

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su libretti di deposito nominativi presso la Banca Popolare di Novara, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, o presso la banca convenzionata a cui, eventualmente, l'aggiudicatario si rivolgerà per un mutuo.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il professionista delegato, provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche,
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte dell'avviso di vendita integrale e della perizia con i relativi allegati, supporto fotografico compreso sui siti: www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.novara.it e www.giustizia.piemonte.it;
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di un estratto dell'avviso di vendita sul Corriere di Novara
- diffusione a cura di "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, mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del gruppo Edicom, sui siti: www.asteannunci.it – www.rivistaastegiudiziarie.it – www.canaleaste.it – www.asteavvisi.it, (correlati alla pubblicazione, a rotazione, sui siti internet immobiliari privati casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);

Si avvisano, inoltre i creditori che è autorizzata la pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia con i relativi allegati su eventuali siti internet degli Istituti di credito ed enti, procedenti ed intervenuti, a cura e spese di questi, da effettuarsi nel rispetto delle normativa sulla privacy.

CUSTODE

È stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie, in persona del Direttore, con sede in Novara, Via Fermi n. 6 (tel. 0321/627393- fax 0321/392892- sito internet www.astagiudiziaria.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere acquisite dall'avv. Gaudenzio Fonio, tel. 0321611071 oppure 032131037 e fax 0321610273 e mail : gfonio@meloneporzio.it

Novara, 18/12/2018

Il professionista Delegato

Avv. Gaudenzio Fonio