

C.E.G.
Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie
Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara
Tel: 0321/397588 fax 0321/640583
email: infoaste@cegnovara.it
p.e.c. cegnovara@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 139/2021
G.E. dott.ssa Veronica Zanin
Professionista Delegato dott. Andrea Baldi

Vendita Telematica 26/03/2025 ore 11:00

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO di VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.
4° esperimento

Il sottoscritto dott. Andrea Baldi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 14/09/2023 e successivo del 13/12/2024, informa che il giorno **26/03/2025 alle ore 11:00** avranno inizio le operazioni di **vendita telematica asincrona** dei beni immobili sotto indicati, **con il sistema dei rilanci plurimi e applicazione della normativa sul credito fondiario**, precisando che:

- GESTORE della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- PORTALE del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it;
- REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Borgolavezzaro (NO) - piazza della Libertà nn. 5 e 6 (ang. via Cavour)

Fabbricato a cortina a tre piani fuori terra con forma planimetrica a "L" suddiviso in più unità immobiliari, piccolo cassero in corpo staccato e corte comune, suddiviso nei seguenti lotti:

LOTTO 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ai piani primo e secondo (sottotetto) collegati da scala interna, con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7, composto al piano primo da soggiorno, disimpegno, servizio igienico, cucina con balcone, porzione di ballatoio gravato da diritto di passo a favore delle altre unità residenziali di piano; al piano secondo due ampie camere, servizio igienico e disimpegno.

Il perito ha segnalato che l'immobile risulta inagibile in quanto sono stati rimossi il portoncino d'ingresso, le ante dei serramenti esterni delle aperture al piano primo, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo, il citofono ed il parapetto della prima parte di rampa scala.

Si segnala inoltre che durante il sopralluogo il perito ha rilevato la presenza di acqua sulla pavimentazione nel soggiorno di piano primo. Altezza interna del piano primo cm 270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 106, sub. 8** graffato con **particella 107, sub. 13**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita Euro 312,46-, via Camillo Cavour n. 7, piano 1-2.

Coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà e a salto altra unità immobiliare particella 107 sub. 17, ancora altra unità immobiliare particella 107 sub. 17 e corte comune, vano scala comune, via Cavour.

Il perito e il custode giudiziario hanno segnalato l'assenza di occupazione dell'immobile (inagile), pur rilevando la presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura in quanto registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, contratto avente scadenza al 21/02/2025. A tal riguardo il custode giudiziario ha informato il G.E. di aver provveduto ad inviare regolare disdetta per il contratto di locazione de quo.

LOTTO 7

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ai piani primo e secondo (sottotetto), con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7, collegati da scala interna, composto, al piano primo, da soggiorno, disimpegno, servizio igienico, cucina, porzione di ballatoio gravato da diritto di passo a favore del lotto 8; al piano secondo, da due camere, servizio igienico e disimpegno. Il perito ha segnalato che questa unità immobiliare risulta inagibile in quanto sono stati rimossi le ante dei serramenti esterni delle aperture al piano primo, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo e il parapetto della scala interna. Altezza interna del piano primo cm 270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 107, sub. 17**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita Euro 312,46- via Camillo Cavour n. 7, piano 1-2.

Coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà, altra unità immobiliare particella 107 sub. 18, corte comune, altra unità immobiliare particella 106 sub. 8 graffato con particella 107 sub. 13.

Il perito e il custode giudiziario hanno segnalato che l'immobile risulta libero da persone. Il perito ha segnalato inoltre l'esistenza di contratto di affitto registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, contratto pertanto non opponibile alla procedura.

LOTTO 8

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ai piani primo e secondo (sottotetto), con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7, collegati da scala interna, composto da porzione di ballatoio esclusivo al piano primo, soggiorno, cucina, servizio igienico; al piano secondo da tre camere (una con superficie inferiore a 9 mq e pertanto utilizzabile solo come studio), servizio igienico, ripostiglio e disimpegno. Altezza interna del piano primo cm 270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 107, sub. 18**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita Euro 369,27-, via Camillo Cavour n. 7, piano 1-2.

Coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà, particella 457, corte comune, altra unità immobiliare particella 107 sub. 17.

Il perito e il custode giudiziario hanno segnalato che l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, in quanto il relativo contratto di affitto risulta registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

Altre informazioni sui beni posti in vendita

Il perito ha segnalato l'esistenza dei seguenti beni comuni non censibili identificati al foglio 35 come segue:

- **particella 106, sub. 10**, con descrizione rilevabile dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico "corte comune a tutti i sub dei mappali 106, 107 e 109";
- **particella 106, sub. 11**, con descrizione rilevabile dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico "vano scala comune a sub. 7, 8, 9 del map. 106, ai sub. 13, 17, 18 del map. 107".

Si specifica che le unità immobiliari di cui alle particelle 107, sub. 17 e 107, sub. 18, derivano dalla divisione della precedente particella 107, sub. 16, che, a sua volta, derivava dalla fusione delle precedenti particelle 107, sub. 14 e 107, sub. 15.

Le unità di cui alle particelle 106 sub. 4, 106 sub. 5, 106 sub. 6, 106 sub. 7, 106 sub. 8 (graffato con particella 107 sub. 13), 106 sub. 9, 107 sub. 14, 107 sub. 15 e particella 109, sono state originate dalle unità immobiliari censite alle particelle 106, sub. 2 (graffata con 109) e particella 107, sub. 12.

Infine l'unità immobiliare censita alla particella 106, sub. 3 (graffata con particella 107, sub. 11) deriva dalle unità immobiliari censite alle particelle 106, sub. 1 e 107, sub. 10.

Il perito ha segnalato che dall'esame "[...] della planimetria dell'originaria unità immobiliare censita alla particelle 106 Sub. 2 graffata con 109 evidenza che è di proprietà degli esecutati anche l'androne carraio e pedonale con la relativa area di pertinenza". L'immobile risulta attualmente censito al foglio 35 del Catasto Terreni con doppia classificazione:

- **particella 108, sub. 1** con qualità di accessori comuni ad enti rurali ed urbani, Partita speciale 2, senza redditi, privo d'intestazione, annotazione specifica "andito e corte comune ai num 109 e ad enti urbani del foglio 35";
- **particella 108**, con qualità di FABB PROMIS di superficie 120 mq, aree di enti urbani e promiscui Partita speciale 1, senza redditi, privo d'intestazione.

Gli immobili, in complesso, insistono su terreni censiti al foglio 35 del Catasto Terreni come segue:

- **particella 106**, ente urbano di mq 150;
- **particella 107**, ente urbano di mq 225;
- **particella 108**, Fabb. Promis. di mq 120 (già sopra indicato);
- **particella 109**, ente urbano di mq 160.

Il perito ha segnalato che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato edificato in epoca ampiamente antecedente al 1° settembre 1967 e, successivamente, è stato modificato sulla base dei seguenti titoli:

- concessione edilizia n. 226/2000 del 24/03/2000, pratica edilizia n. 298/2000 con oggetto "manutenzione dei locali adibiti ad attività commerciale al piano terra fronte piazza della Libertà"; il titolo del quale vi sono nei registri gli estremi non è purtroppo stato fisicamente reperito per la consultazione dall'ufficio tecnico

comunale, ma gli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 39/07 riportano, seppur non oggetto d'intervento, la planimetria dell'unità commerciale;

- concessione edilizia in sanatoria n. 39/07 del 21/07/2009, con oggetto "ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con creazione di nuovi appartamenti";
- comunicazione di manutenzione straordinaria in edilizia libera prot. n. 4236 del 15/10/2014, con oggetto "messa in sicurezza edificio (cassero) con rimozione parti crollate e porzioni pericolanti".

Non risulta richiesta, né tantomeno rilasciata l'agibilità.

In merito alla conformità catastale, il perito ha segnalato quanto segue:

"L'unità immobiliare identificata alla particella 107 Sub. 18 presenta delle variazioni della distribuzione interna meglio descritte nel capitolo 'regolarità edilizia' L'unità immobiliare identificata alla particella 106 Sub. 4 (autorimessa) è stata fusa con l'unità particella 106 Sub. 3 graffato con particella 107 Sub. 11 (negozi), all'interno sono state realizzate alcune variazioni distributive e di tavolati. L'acquirente di ognuno dei due lotti che presentano irregolarità catastali dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale ripresentando congiuntamente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni aggiornato; il costo per la denuncia è quantificabile in circa € 750,00 cadauna, di cui si terrà conto in fase di valutazione".

In merito alla conformità urbanistico-edilizia, il perito ha segnalato quanto segue:

"Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e quanto descritto negli elaborati grafici allegati Concessione Edilizia in sanatoria n° 39/07 si rileva una generale conformità ad eccezione di quanto di seguito descritto:

- a) al piano terra l'unità commerciale alla particella 106 Sub. 3 graffato con particella 107 Sub. 11 ha inglobato nella propria superficie quella della particella 106 Sub. 4, che era destinata ad autorimessa; si configura quindi un cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in superficie commerciale ed una diversa distribuzione degli spazi interni in tale zona con modifica dell'apertura prospettante il cortile da porta basculante a porta finestra, il tamponamento lato interno di una porta prospettante via Cavour, lasciando inalterato il prospetto verso strada; all'interno dell'unità è stato realizzato un tavolato per creare un vano magazzino, posteriore al bancone bar e modificato l'accesso alla cucina;
- b) nell'unità particella 107 Sub. 18, al piano primo è stata eliminata la parete che creava l'antibagno nel servizio igienico e parzialmente demolito il muro di spina che divideva la cucina dal soggiorno, al piano secondo è stato creato un ripostiglio con riduzione della superficie di una delle tre camere e piccole altre modificazione dei tavolati interni.

Trattandosi di unità immobiliari diverse che in fase di vendita potrebbero essere assegnate a soggetti differenti si procederà a valutare partitamente le violazioni rispetto alle modalità di sanatoria ed ai relativi costi. Le irregolarità di cui al punto a) potranno essere messe in regola mediante la presentazione di una SCIA alternativa al permesso di costruire art. 23 in sanatoria da sviluppare mediante il rilievo di dettaglio delle unità immobiliare interessate e la restituzione grafica in scala adeguata completa di quote generali, la redazione di SCIA in sanatoria, relazione tecnica asseverata, il tutto da inoltrare al portale telematico dello sportello unico dell'edilizia comunale con allegati disegni nei tre ordini di rappresentazione (stato di

fatto - progetto - sovrapposizioni), determinazione dell'oblazione mediante stesura di computo metrico estimativo riguardante le opere in sanatoria e autodeterminazione degli oneri di urbanizzazione riferiti al cambio di destinazione d'uso da autorimessa a negozio. Sulla base di una stima sommaria delle opere oggetto di sanatoria si può quantificare indicativamente un importo per contributo per costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, monetizzazione area di parcheggio a corredo dell'ampliamento della superficie commerciale, diritti di segreteria ed oblazione in complesso pari a circa € 4.000 oltre a circa € 5.100 di onorari professionali. Di detti costi si terrà conto in fase di stima. Le irregolarità di cui al punto b) potranno essere normalizzate mediante la presentazione di una SCIA art. 22 in sanatoria, completa di rilievo di dettaglio dell'unità immobiliare interessata e la restituzione grafica in scala adeguata completa di quote generali, la redazione di SCIA, relazione tecnica asseverata da inoltrare al portale telematico dello sportello unico dell'edilizia comunale con allegati disegni nei tre ordini di rappresentazione (stato di fatto - progetto - sovrapposizioni), unitamente a dichiarazioni strutturali relative alla parziale demolizione di muratura portante e determinazione dell'oblazione mediante stesura di computo metrico estimativo riguardante le opere in sanatoria. Sulla base di una stima sommaria delle opere oggetto di sanatoria si può quantificare indicativamente un importo per contributo per costo di costruzione, diritti di segreteria ed oblazione in complesso pari a circa € 600 oltre a circa € 4.500 di onorari professionali. Anche di detti costi si terrà conto in fase di stima. L'eliminazione dell'antibagno nel servizio igienico di piano primo non potrà essere regolarizzato in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie pertanto andrà ripristinato ed il relativo costo quantificabile in € 1.500,00. La struttura leggera e posticcia in ferro e plexiglass abusiva a servizio dell'unità commerciale che occupa parte della sua area esclusiva non è sanabile e andrà rimossa; il costo di rimozione stimato in € 3.000,00 che verrà considerato in fase di stima".

Il perito ha inoltre segnalato che per il compendio in oggetto non risultano stabilite norme per regolare la comunione e la suddivisione delle spese per le parti comuni; gli acquirenti dovranno provvedere in tale senso.

Il perito ha specificato che parte dell'area cortilizia censita alla particella 108 è gravata, in superficie, da servitù di passaggio carraio e pedonale e, nel sottosuolo, da servitù di passaggio di tubazioni delle reti di allaccio alle infrastrutture pubbliche di fognatura, acquedotto, metano, telefono/dati, energie elettrica o assimilabili, a favore delle proprietà identificate in mappa catastale al foglio 35, particella 457 e particella 107.

L'esperto ritiene che l'androne carraio, il relativo portone e l'area cortilizia (particelle 106, 108 e 109) siano comuni a tutte le unità immobiliari; il vano scala invece deve ritenersi comune alle unità residenziali ai piani primo e secondo.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione integrativa di stima dal geom. Massimiliano Facchetti redatta in data 22/06/2023 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 (distinte per ciascun lotto)

Data deposito offerte

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 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

Lotto 5

Euro 32.900,00- (valore di stima Euro 78.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 24.675,00-.

Lotto 7

Euro 28.700,00- (valore di stima Euro 68.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 21.525,00-.

Lotto 8

Euro 40.000,00 (valore di stima Euro 95.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 30.000,00-.

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 **IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 139/2021 **Lotto n.** versamento cauzione TRIB. NOVARA". Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato distintamente per ciascun lotto e 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, **per tutti i lotti posti in vendita**, 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



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, 19/12/2024



Il Professionista Delegato
dott. Andrea Baldi



Allegato: prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

