

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. 171/2023
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dott. Francesco Borini**
Vendita Telematica **20/03/2025 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.

1° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Francesco Borini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 21/11/2024 informa che il giorno **20/03/2025 alle ore 11:00** 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Novara (NO), Via Piave n. 31

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, facenti parte del condominio denominato DOMUS.

L'alloggio si trova al piano primo di immobile costituito da tre piani fuori terra oltre piano cantine; affaccia per la parte di zona giorno su via Piave con terrazzo profondo e ben utilizzabile e la zona notte verso il cortile sempre con balcone lungo tutte le aperture delle camere e di un bagno.

L'appartamento consta di: Un ingresso-disimpegno; una cucina; un disimpegno; un soggiorno-pranzo di un altro disimpegno; una camera matrimoniale; un bagno. Dal disimpegno centrale si accede a un corridoio di su cui aprono: un ripostiglio; una camera; un'altra camera; un secondo bagno.

Tutte i locali accedono sui balconi, bagni esclusi, attraverso porte finestre. I servizi igienici sono entrambi dotati di finestre.

Dati catastali

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

- Foglio 97, mappale 675, sub 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. cat. 189 mq (escluse aree scoperte 178 mq), rendita € 1.102,64, via Piave n. 31, piano S1-1.

L'area su cui insiste il fabbricato a cui appartengono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Novara (NO) al: Foglio 97, mappale 313, Ente Urbano, di 5.050 mq.

Coerenze in contorno in riferimento a estratto di mappa N.C.E.U. Comune di Novara (NO):

APPARTAMENTO: area comune, proprietà E.A.M o suoi aventi causa, Via Piave, altro appartamento sullo stesso piano;

CANTINA: corridoio di accesso, altra cantina, via Piave, altra cantina.

Pratiche edilizie

Dall'Atto di Provenienza risulta che il fabbricato oggetto del pignoramento è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 in conformità alla licenza edilizia. Per le opere eseguite nell'unità in oggetto in assenza di concessione è stata presentata domanda di concessione in sanatoria (Condono) n. 1782 in data 28/03/1986.

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di NOVARA risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 182/52 P.G. 35483 del 24/01/1952, per "Costruire una autorimessa..., un edificio per abitazione...di due piani fuori terra", in via Piave;
- Licenza Edilizia n. 1002/52 P.G. 28934 del 15/11/1952, per "Sopraelevare di due piani, lo stabile", in via Piave.
- Certificazione P.G. 22742 del 21/06/1955, in cui si certifica che sono state rilasciate le suddette Licenze Edilizie e che la Dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 16/06/1955.
- Licenza Edilizia n. 1499/59 P.G. 10596 del 29/09/1959, per "Costruire una pilastrata in muratura a rinforzo dello sbalzo nord del fabbricato posto in via Piave", in via Piave.
- Condono Edilizio Prot. 1782 del 28/03/1986, per "sanare le modifiche di facciata riguardante alloggio al primo piano sub 10", in via Piave n. 31.
- Condono Edilizio Prot. 1788 del 28/03/1986, per "sanare le modifiche ultimo piano edificio - rialzamento tetto - sub 8", in via Piave n. 31.
- D.I.A. Prot. 46254 del 05/08/2005, per "Ricopertura tetto con lastre Isolstyr previo incapsulamento di lastre di eternit, senza modifica della sagoma e delle pendenze e sostituzione lattonerie", in via Piave n. 31, intestata a Condominio Domus.
- Comunicazione Attività Edilizia Libera Prot. 43963 del 10/07/2013, per "Manutenzione straordinaria per ripristino facciata per distaccamento mattoni paramano", in via Piave n. 31, intestata a Condominio Domus.

Difficoltà urbanistico edilizie:

in merito alla conformità urbanistico-edilizia il perito ha rilevato quanto segue:

"Alle Licenze Edilizie originarie del 1952 è allegata una planimetria dei piani 1 e 2 che prevedeva 4 alloggi per piano. Nel 1986 alla pratica di Condono Prot. 1782, inerente la modifica delle facciate riguardante quello che era il sub 10 al piano 1, viene allegata la planimetria del piano 1 in cui è raffigurato un unico alloggio. Successivamente non vi sono agli atti pratiche di divisione dell'appartamento in due alloggi. Evidentemente il piano primo è stato frazionato solo a livello catastale e non in Edilizia.

Inoltre considerando solo gli interni vi sono delle piccole difficoltà nelle tramezzature: in cucina non c'è la spalletta, la porta del soggiorno è stata allargata e risulta esserci un varco di 145 cm di passaggio, la porta del bagno 1 è spostata più verso lato cortile, nel bagno 2 non c'è antibagno ma solo una parantina che divide vasca dalla doccia. Le opere sono da ritenersi non conformi alle Planimetrie di riferimento.

Si tratta di opere sanabili, tramite CILA in Sanatoria per frazionamento - che deve coinvolgere anche l'altro alloggio al piano primo - e per opere interne realizzate in conformità al titolo edilizio, con una sanzione pari a Euro 1.000,00 ed un costo stimato di Euro 2.000,00 per la prestazione professionale di tecnico abilitato. Oltre agli oneri di presentazione e oneri eventuali richiesti dall'ente preposto".

Difficoltà catastali:

in merito alla conformità catastale il perito ha rilevato quanto segue: *"Catastralmente il piano primo è già diviso in due alloggi. Rispetto alla planimetria catastale, risultano esserci le medesime difficoltà suddette in*

riferimento alle tramezze interne. Inoltre la finestra del bagno 1 allo stato attuale risulta essere più piccola di come rappresentata nella planimetria del subalterno 12.

Le opere sono da ritenersi non conformi alle Planimetrie Catastali. La situazione risulta sanabile attraverso la presentazione di una nuova scheda catastale, tramite modello DOCFA, con un costo stimato pari a Euro 500,00 per la prestazione professionale di un tecnico abilitato, oltre agli oneri di presentazione".

Stato di possesso: I beni risultano occupati dai debitori. **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 dall'Arch Elena Guaita, 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: € 91.700,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 68.775,00-

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.171/2023 – 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, 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 20/03/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 27/03/2025, 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 € 1.500,00-

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.canaleaste.it, 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);

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 - sito internet www.astagiudiziaria.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, 19/12/2024

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

Il Professionista Delegato
Dott. Francesco Borini