

R.G.E. n. 188/2022
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Rag. Massimo Melone**
Vendita Telematica **19/06/2025 ore 11:00**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI

Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

1° esperimento

Il sottoscritto, Rag. Massimo Melone, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20/02/2025 informa che il giorno **19/06/2025, alle ore 11:00**, avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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 Borgomanero, Via Fasana 14

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **alloggio** al piano primo, ricavato dal recupero di ex fabbricato rurale destinato a fienile, **oltre a piccolo terreno**.

L'**alloggio** al piano primo risulta costituito da scala esterna di accesso con sbarco su terrazzo coperto con tettoia in legno di recente realizzazione, portico sul fronte sud che conduce all'ingresso dell'alloggio che avviene direttamente nel soggiorno; dallo stesso si può raggiungere il vano cottura, la camera da letto singola ed il disimpegno, privo di porta di separazione. Dal corridoio, nel quale sono state ricavate delle armadiature a muro, si accede prima alla camera da letto matrimoniale ed infine al servizio igienico.

Il **terreno** di superficie catastale pari a 37 mq, inserito in area di salvaguardia ambientale, è di forma rettangolare e giacitura pianeggiante, ha accesso diretto dalla Via Fasana e si trova poco distante dall'unità residenziale sopra descritta, probabilmente utilizzato come posto auto. L'accesso dalla pubblica via, lungo il confine di est, non è protetto né da recinzioni né da cancelli; l'area è delimitata da muretti bassi in blocchi di calcestruzzo e sistemata in terra battuta.

Dati catastali

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

- Foglio 23, Mappale 21, Sub. 1, Via Fasana 14, piano 1°, Z.C. U, categoria A/4, classe 3a, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 m2 (escluso aree scoperte 59 m2), rendita catastale 150,29;

il Terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgomanero come segue:

- Foglio 23, Mappale 706, Prato di classe 3a, superficie 37 mq, Reddito Dominicale 0,14 €, Reddito Agrario 0,18 €.

La particella risulta costituita con Frazionamento del 29.06.1995 n. 1695.1/1995.

Il perito ha precisato che l'unità immobiliare, ha diritto alla comproprietà indivisa del Bene Comune Non Censibile censito al Foglio 23, Mappale 21, Sub. 2, costituito da cortile comune ed accessi dalla Via Fasana.

L'unità immobiliare insiste su area individuata al C.T. al Foglio 23 Mappale 21, Ente Urbano di 360 m2.

Coerenze

Coerenze dell'alloggio, da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa catastale: a nord Mapp. 766, ad est cortile comune di cui al BCNC censito al CEU Fg. 23 Mapp. 21, Sub. 2, a sud Mapp.li 687 e 688 e ad ovest Mapp. 22.

Coerenze del terreno, da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa catastale: a nord Mapp. 22, ad est Via Fasana, a sud e ad ovest Mapp. 722.

Normativa e conformità urbanistico edilizia

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Borgomanero ed anche della Variante Strutturale n. 1, le aree interessate dal pignoramento immobiliare risultano sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.lgs 42/2004, in quanto ricadenti nella fascia di rispetto del torrente Sizzone, corso d'acqua iscritto negli elenchi previsti dal Testo Unico approvato con R.D. 1775/33. - L'area sulla quale insiste l'unità residenziale censita al Foglio 23, Mappale 21, è classificata come "Area normativa tutela dei nuclei cascinali", normata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre, ai sensi del Piano Territoriale Provinciale nelle "Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale" ed ancora nella "Rete ecologica" di cui all'art. 37 delle NTA. Relativamente all'utilizzazione urbanistica prevista si evidenzia che l'area risulta inserita nelle classi "IIb" e "IIIb" di idoneità geomorfologica. - Il terreno censito al Foglio 23, Mappale 706, è classificato come "Area normativa residenziale consolidata", normata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione; ricade inoltre, ai sensi del Piano Territoriale Provinciale nelle "Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale" ed ancora nella "Rete ecologica" di cui all'art. 37 delle NTA. Relativamente all'utilizzazione urbanistica prevista si evidenzia che l'area risulta inserita nella classe "IIb" di idoneità geomorfologica.

Pratiche edilizie

Il fabbricato residenziale, edificato in data anteriore al 01.09.1967, risulta modificato sulla base dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 192/973 del 21.05.197, per "chiusura e sistemazione interna fienile";
- Autorizzazione Prot. 7066 UT del 06.06.1975, per "variante alla Licenza di Costruzione n. 192/973 del 21.05.1974";
- Collaudo statico in data 30.07.1975;
- Abitabilità rilascia in data 09.10.1975, n. 192/973.

Difficoltà urbanistiche - edilizie

Il perito ha rilevato quanto segue: *"Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi depositati e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo, ha evidenziato le seguenti difficoltà:*

- il vano soggiorno è stato diviso, nella sua originaria superficie, per la creazione di una nuova camera da letto singola; tale modifica non è stata autorizzata, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato licenziato tramite la demolizione della tramezzatura realizzata;

- la porzione di est del terrazzo, punto di arrivo della scala esterna, è stata coperta tramite la realizzazione di una nuova tettoia con struttura lignea e tegole in laterizio; la tettoia non è stata autorizzata pertanto dovrà essere rimossa;

- il progetto licenziato prevede una porta di separazione tra soggiorno e disimpegno non rilevata durante il sopralluogo; questa dovrà essere realizzata così da ripristinare la funzione del disimpegno quale filtro tra il servizio igienico ed i locali di abitazione;

- la muratura di ovest del terrazzo dovrà essere parzialmente demolita in quanto autorizzata quale parapetto e non come tamponatura a tutta altezza.

I costi per i ripristini sopra evidenziati sono preventivamente quantificabili in 2.500,00 €, carichi fiscali esclusi.

Difformità catastali:

Il perito non ha rilevato difformità catastali. Il raffronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale attuale ha evidenziato la conformità catastale dell'unità pignorata, anche considerati i ripristini da eseguire.

Stato di possesso: i beni risultano in totale stato di abbandono.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Davide Facchetti redatta in data 05/10/2024, 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: € 26.300,00- (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 € 19.725,00-

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 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 188/2022- 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, 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 19/06/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 26/06/2025 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 € 1.000,00-

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.

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.asteanvisi.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.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)

Novara, 24/03/2025



Il Professionista Delegato

Rag. Massimo Melone




Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

