

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavalotti 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. 2/2024

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dot. Massimiliano Fiora**

Vendita Telematica **12/06/2025 ore 12:00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

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. Massimiliano Fiora, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30/01/2025 informa che il giorno **12/06/2025 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Fontaneto d'Agogna , Corso Italia n. 3

(catastalmente Via Pagani Trieste n. 3)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lotto di terreno con soprastante fabbricato di civile abitazione da cielo a terra.

Fabbricato residenziale con sviluppo su tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto), così composto:

Al piano terreno, ingresso, bagno, cucina, soggiorno e saletta oltre a vano scala interno a cui si accede al piano primo composto da tre camere, disimpegno e bagno, il tutto per una superficie di circa mq 180.

Al piano secondo ampio locale sottotetto della superficie commerciale di circa mq. 90,00, a cui si accede da scala realizzata sulla testata di est al posto della autorimessa.

Ampia tettoia al piano terra della superficie di circa mq. 84,00.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Fontaneto D'Agogna come segue:

Foglio 3 mappale 179 subalterno 6, categoria A/2, classe 2, vani 8,5 (superficie catastale mq. 226) rendita catastale € 702,38 - Via Pagani Trieste n. 3 piano T-1;

- Foglio 3 mappale 179 subalterno 2, categoria C/6, classe 2 mq. 17 (superficie catastale mq. 19) rendita catastale € 48,29 - via Pagani Trieste n.3 - Piano T (**questa unità in realtà non è più esistente in quanto al suo posto è stato realizzato il vano scala per l'accesso al piano sottotetto**);

- Foglio 3 mappale 179 subalterno 7 piano T, categoria C/7 classe U mq. 52 rendita catastale € 59,08.

Al Catasto Terreni l'area con il soprastante fabbricato è distinta al:

Foglio 3 mappale 179 -Ente Urbano di are 6.10

Coerenze secondo il catasto terreni: strada vicinale, mappali 171,916, 187.

Pratiche edilizie

Il fabbricato è di originaria vetusta costruzione (abbondantemente anteriore allo 01.09.1967), successivamente sono state rilasciate, dal comune di Fontaneto d'Agogna, le seguenti autorizzazioni edilizie:

- ✓ Autorizzazione del 22.06.1981 prot. 1563 per ristrutturazione di un vano al piano primo;
- ✓ Autorizzazione edilizia n. 26 del 16.07.1990 per sostituzione manto di copertura;
- ✓ Autorizzazione edilizia n. 22/92 del 13.06.1992 per manutenzione straordinaria fabbricato.
- ✓ DIA N. 30/2007 prot. 1379 del 01.03.2007, per ristrutturazione edilizia, con successivo collaudo del 17.07.2007 prot. 4587.

Difficoltà urbanistico edilizie - catastali:

il perito ha rilevato quanto segue: "Il riscontro tra gli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni e la situazione riscontrata in loco ha fatto emergere che la scala esterna per l'accesso al sottotetto, è stata realizzata, al posto del locale autorimessa, in assenza di qualunque autorizzazione edilizia.

Vista la vicinanza allo svincolo autostradale, tenuto conto che la fascia di rispetto per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti è di mt. 60 ,00, la scala esterna non risulta sanabile e, perciò, dovrà essere demolita dall'aggiudicatario nei successivi 120 giorni successivi al decreto di trasferimento"

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 dal Geom Claudio Rho redatta in data 06/11/2024 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 delle 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: € 92.800,00- (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 € 69.600,00-

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. 2/2024 – 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 12/06/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 19/06/2025, 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 € 1.500,00-

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, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 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, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

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, 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 richiestevite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astaigiudiziaria.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, 25 marzo 2025

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

Il Professionista Delegato

Dot. Massimo Fara