

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

R.G.E. n. 175/2021
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato Dott.ssa Paola Daffara
Vendita Telematica 20/02/2025 ore 9:30

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI
Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

2° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Paola Daffara, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 25/01/2024 e riassegnazione del 24/10/2024, informa che il giorno **20/02/2025 alle ore 9:30** 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 Borgolavezzaro (NO) – Casello Ferroviario n. 48

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione in casello ferroviario composta da due locali con accessorio al piano terreno e due locali al piano primo. L'immobile si trova nella zona esterna della città, in aperta campagna a margine della linea ferroviaria Novara - Alessandria.

L'immobile risulta in stato di abbandono, parzialmente arredato, gli arredi non sono oggetto di pignoramento.

Il compendio immobiliare è situato all'esterno dell'abitato di Borgolavezzaro, raggiungibile attraverso una strada sterrata. Trattasi di casello ferroviario dismesso, composto da due locali più un locale accessorio e portico al piano terreno e due locali al piano primo. Essendo da lungo tempo abbandonato, la vegetazione di canne di bambù ha infestato l'intera proprietà rendendola poco accessibile. I locali al piano terreno sono adibiti a cucinotto e bagno, soggiorno con altro locale in avancorpo. Al piano primo i due locali sono adibiti a camera. Trovandosi in stato di abbandono, i locali sono tutti fatiscenti per umidità di risalita e infiltrazioni dal tetto. Si ignora la presenza di pozzo per acqua e sistema di scarico fognario. È presente un basso fabbricato accessorio di cui non si trovano riferimenti catastali e urbanistici.

Dati Catastali

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

- foglio 20 particella 51, categoria A/3 – classe 1 – consistenza vani 5 – sup. catastale mq 121, R.C. € 242,73- strada provinciale 211 Piano T - 1;

L'area coperta e scoperta del fabbricato è censita in catasto terreni al foglio 20 , particella 51, ente urbano di mq 360.

Al catasto terreni:

- Foglio 20 mappale 187 ferrovia sp di mq 20 senza rendita
Coerenze riferite all'intero complesso partendo da nord in senso orario: particella 136, ferrovia, strada vicinale, particella 188

Pratiche edilizie

Non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione. Agli atti risulta che l'immobile è stato condonato per la parte di costruzione in ampliamento con concessione edilizia in sanatoria n. 46/c/87 del 22/10/1987.

Difformità urbanistico edilizie – catastali :

A seguito di sopralluogo il CTU ha rilevato che il basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi, di cui non risultano riferimenti catastali e urbanistici, dovrà essere demolito.

Stato di possesso: Gli immobili risultano liberi da persone, chiavi in possesso del custode come da relazione del 30/09/2024. Si rileva la presenza di beni mobili.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Davide Mora redatta in data 10/01/2023 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

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare **personalmente** l'offerta - pertanto, salvo 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 Giustizie, 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: € 10.725,00- (valore di stima € 14.300,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 8.043,75-

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. 175/2021- 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 20/02/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 27/02/2025 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 € 250,00-

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

Publicità:

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.candeleaste.it, www.asteeavvisi.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 richiestevisite.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, 19/11/2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Paola Daffara

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare