

C.E.G.**Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie**

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: ceg@cegnovara.itp.e.c. cegnovara@legalmail.it**R.G.E. n. 19/2022****G.E. Dott.ssa Veronica Zanin**Professionista Delegato **Dott.ssa Veronica Bosi**Vendita Telematica **20/02/2025 ore 10:30****TRIBUNALE DI NOVARA****AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI****Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.****4° esperimento**

La sottoscritta, Dott.ssa Veronica Bosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 2/02/2023 e riassegnazione a seguito di decadenza del 02/11/2024 informa che il giorno **20 febbraio 2025 alle ore 10:30** 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 Cressa (NO), in Via Suno n. 11-13**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa di civile abitazione con relativa autorimessa.

L'accesso all'abitazione si ha da un piccolo atrio al piano rialzato. E' composta da un piano interrato destinato a locale caldaia, disimpegno, tinello, angolo tv, soggiorno con uscita sul cortile interno, altro disimpegno che conduce alla scala che porta al primo piano, alla cucina, ad un piccolo bagno ed al cortile interno. Nel lato sinistro del piano si trovano due camere e un bagno. Dal disimpegno si accede, anche, al balcone che dà sul cortile interno.

L'autorimessa, posta ad est dell'immobile, ha accesso da Via Suno n. 13.

Dati catastali

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

- Foglio 3 mapp. 178, sub. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 8, sup. catastale tot. mq 256,00 escluse aree scoperte mq 242, rendita € 413,17 – Via Suno n. 11, piano S1-T1;
- Foglio 3 mapp. 178, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 19, sup. catastale tot. Mq 26,00 rendita € 56,91 – Via Suno n. 11- Piano T.

Al Catasto Terreni:

Foglio 3 mapp. 178, Ente urbano di are 00.01.80 senza rendita

Coerenze con la mappa del NCT: a nord mapp. 173, a est mapp. 177 - 179, a sud Via Suno, a ovest Via Eugenio Rozzati, tutti del Foglio 3.

Pratiche edilizie

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cressa il perito ha potuto reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione opere edili n. 79 del 10.11.1959;
- Certificato di abitabilità n. 79 del 04.06.1960;
- Autorizzazione n. 2 del 27.02.1979;

Difformità urbanistico edilizie:

il perito ha riscontrato difformità sia al piano terra che al piano primo e precisamente:

al piano terra

- Non sono state realizzate delle aperture verso l'esterno, spostate alcune finestre, modificati alcuni tavolati interni, allargata la prima rampa della scala che conduce al primo piano, diminuita l'altezza interna dei locali, allungato il balcone di ingresso con relativo spostamento della rampa di scala di accesso allo stesso;
- nell'autorimessa sono stati realizzati due scalini che danno accesso al cortile interno, mentre il portone di accesso alla stessa autorimessa è stato abbassato per effettuare una finestra sopra lo stesso.

al primo piano

- è stata demolita la tramezza interna della camera a nord, trasformandola in un unico locale;
- è stata demolita la tramezza dell'antibagno e spostata la porta d'ingresso allo stesso;
- non sono state realizzate delle aperture verso l'esterno ed allargate delle finestre, realizzata una porta per accedere al terrazzo e sullo stesso sono stati realizzati i parapetti protettivi, il balcone sul cortile interno rivolto a nord è stato sostituito con una pensilina;
- la porta finestra che dà sul balcone della camera con affaccio su Via Suno è stata ristretta e il balcone è stato allungato;
- è stata diminuita l'altezza interna dei locali.

Nei disegni allegati al Nulla Osta n° 79 del 1959 esistono delle incongruità, per cui alcune delle difformità rilevate potrebbero non esserlo. E' inoltre importante sottolineare che si ritiene corretto applicare l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 ("Tolleranze costruttive", come stabilito dai commi 2 e 3, rientrano tra le tolleranze esecutive per irregolarità geometriche eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento di diritti reali) in quanto le sopra evidenziate modifiche pienamente vi rientrano, pertanto non si dovrebbe procedere ad alcuna sanatoria; diversamente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cressa, nella persona del responsabile del servizio, ritiene di richiedere comunque la presentazione di una SCIA in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione complessiva di Euro 516,00 come da art. 37 del D.P.R. 380/01. Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 3.500,00.

Difformità catastali:

Durante il sopralluogo il perito ha riscontrato che tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nella planimetria catastale sussistono difformità in merito alle altezze dei soffitti in alcuni locali, e precisamente al piano terreno il soggiorno, tinello ed entrata, indicati come m 3,00 mentre risulta essere di m 3,20 ed anche la camera, al primo piano a destra della scala che è solo m 2,66 oltre al posizionamento del tavolato tra la cucina e il disimpegno al piano terra.

Tale discrepanza non necessita la presentazione di un nuovo aggiornamento catastale, in quanto non varia la consistenza dell'unità immobiliare, sebbene in sede di trasferimento dovrà essere certificata, ai sensi della vigente normativa, la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali, fatto che comporterebbe il rifacimento della planimetria catastale per quanto sopra segnalato.

Stato di possesso: I beni risultano occupati dal debitore con famiglia come da relazione aggiornata del custode al 30/09/2024. **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 Alberto Tosi redatta in data 21/12/2022 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: € 40.500,00- (valore di stima € 54.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 30.375,00-

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie In Linea S.p.A al seguente iban **IT 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " Proc. Esec. Rge n. 19/2022- 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 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 € 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.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, 22/11/2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Veronica Bosi

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare