

## 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

La sottoscritta, Rag. Cinzia Marnati, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 11/11/2024 informa che il giorno **6 marzo 2025 alle ore 12:00** 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](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

#### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **LOTTO 1**

##### **Comune di Borgo Ticino (NO), Via alla Cava snc, ora Via Antonio Meucci 140**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto piano terra di una palazzina oltre a pertinente autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è così composto: soggiorno/pranzo su cui si affaccia la cucina con locale dispensa, e accesso al disimpegno della zona notte dove sono presenti camera da letto, bagno, e camera da letto con cabina armadio. E' presente piccolo portico sulla facciata principale e balcone, sulla facciata nord, che collega il giardino su Via Meucci con quello retrostante.

##### **Dati catastali**

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

- Fg. 14, Part. 1063, sub. 2 – Cat. A/2 – cl. 1 – cons. 6 vani ( Sup. Cat. 106 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup>)  
- Rendita € 449,32 – Via alla Cava SNC piano T;
- Fg. 14, Part. 1063, sub. 8 – Cat. C/6 – cl. 2 – cons. 31 m<sup>2</sup> – Rendita € 110,47 – Via alla Cava SNC piano S1;

##### **Coerenze**

Coerenze catastali dell'appartamento: Scala comune, altra unità immobiliare, altra proprietà, rampa di accesso ai box, Via Meucci.

Coerenze catastali autorimessa: Corsello di manovra, altra proprietà, parte comune, terrapieno, rampa di accesso ai box.

##### **Pratiche edilizie**

Sono state reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgo Ticino le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia N. 3219/2000 del 03/08/2000 per per la costruzione di edificio plurifamiliare;
- Variante in corso d'opera alla C.E. 3219/2000, C.E. 3383 del 27/11/2001;
- Collaudo statico depositato in data 05/07/2001 Prot. 496/50/00;
- Abitabilità Prot. 8911 del 07/12/2001;
- Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti in originale.

**Conformità urbanistico edilizie:** il perito non ha rilevato alcuna difformità.

**Difformità catastali:**

Il CTU segnala che l'appartamento presenta difformità rispetto alla C.E. 3383 del 27/11/2001, variante in corso d'opera alla C.E. 3219/2000 del 03/08/2000 per quanto riguarda il balcone verso la rampa di accesso ai box.

**Altre limitazioni d'uso:**

1. **Vincoli E Oneri Giuridici:** si evidenzia che gli immobili hanno accesso dalla strada prevista dal Piano Regolatore Generale Comunale con servitù di passo e posa di tubazioni per servizi tecnologici secondo le specifiche del Piano Esecutivo Convenzionato.
2. **Convenzioni edilizie:** Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Borgo Ticino con atto del 21/12/1998, trascritto in data 5/1/1999 ai nn. 69/51.

**Stato di possesso:** I beni di cui al presente lotto risultano occupati dal debitore e dal proprio nucleo familiare. **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).**

**LOTTO 2**

**Comune di Borgo Ticino (NO), Via Leonardo da Vinci snc, ora Via Caravaggio n. 4**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano secondo di una palazzina oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'appartamento di interesse, sito al secondo piano (sottotetto) è così attualmente composto: soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto, bagno, ampio ripostiglio e balcone a servizio del soggiorno/pranzo oltre a cantina al primo piano interrato.

**Dati catastali**

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

- Fg.21, Part. 1194, sub. 17 – Cat. A/2 – cl. 1 – cons. 3 vani ( Sup. Cat. 84 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>)  
- Rendita € 224,66 – Via Leonardo da Vinci SNC piano 2-S1;
- Fg.21, Part. 1194, sub. 12 — Cat. C/6 – cl. 2 – cons. 16 m<sup>2</sup> – Rendita € 57,02 – Via Leonardo da Vinci SNC - piano S1;

**Coerenze**

Coerenze catastali dell'appartamento: Scala comune, altra proprietà, area condominiale, altra proprietà.

Coerenze catastali della cantina: corridoio comune, altra proprietà, terrapieno, autorimessa di altra proprietà.

Coerenze catastali dell'autorimessa: vano scala, corridoio comune, cortile interno, corridoio comune.

**Pratiche edilizie**

Sono state reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgo Ticino le seguenti pratiche:

- concessione edilizia N. 3026 del 13/05/1999 per la costruzione di edificio plurifamiliare;
- Variante in corso d'opera alla C.E. 3026, C.E. 3112 del 30/12/1999

- D.I.A. N. 75 del 23.03.2000;
- D.I.A. N. 107 del 31.05.2000;
- Collaudo statico in data 08/07/2000;
- Abitabilità Prot. 5148 del 23/03/2001 solo per piano terra e primo;
- Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti in originale;
- Condono edilizio 2004 – Titolo abilitativo edilizio in sanatoria N. 29/04 del 01/06/2005 per “Ricavo di appartamento al piano sottotetto con altezze interne maggiori di quanto previsto nella C.E. 3434 del 21/03/2002”
- DIA N. 78/05 del 11/07/2005 per opere interne, i lavori sono stati ultimati il 18/10/2005 ed è stato rilasciato certificato di collaudo finale il 20/10/2005;
- In data 20/10/2005 è stata presentata richiesta di agibilità per l'unità immobiliare di interesse.

**Difformità urbanistico edilizie- catastali:**

Il perito ha rilevato che l'abitazione presenta difformità sia catastale che edilizia per quanto riguarda la suddivisione interna e una spalletta della finestra della cucina. L'appartamento presenta difformità in quanto la concessione edilizia prevedeva che fosse presente un unico grande locale (camera), collegato direttamente alla cucina e fosse inoltre presente bagno, ripostiglio (hmax = 1,2 m) e balcone. Attualmente lo spazio interno è diversamente suddiviso.

**Altre limitazioni d'uso:** convenzione Edilizia con il Comune di Borgo Ticino con atto del 18/02/1999, trascritto in data 15/03/99 ai nn. 3375/2316.

**Stato di possesso:** I beni di cui al presente lotto risultano occupati contratto di locazione **opponibile alla procedura**, registrato in data 10/02/2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Arona con scadenza al 31/01/2028.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Ing. Gatti Marzio redatta in data 24/09/2024, 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](http://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 lotto 1:** € 97.500,00- (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 **€ 73.125,00-.**

**Cauzione lotto 1:** 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 **IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " **Proc. Esec. Rge n. 99/2023– Lotto n. 1**, 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**

**Prezzo base lotto 2:** € 80.000,00- (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 **€ 60.000,00-**.

**Cauzione lotto 2:** 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 **IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " **Proc. Esec. Rge n. 99/2023– Lotto n. 2**, 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](http://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 per entrambi i lotti in data 06/03/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 13/03/2025, con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.**

**Rilanci:**

LOTTO 1: aumento minimo di € 1.500,00 n relazione al prezzo base di vendita;

LOTTO 2: aumento minimo di € 1.500,00 n relazione al prezzo base di vendita.

**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](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://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 [richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) – sito internet [www.astagiudiziarie.com](http://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](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 12 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Rag. Cinzia Marnati



**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

