

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. 120/2023****G.E. Dott.ssa Veronica Zanin**Professionista Delegato **Dott.ssa Cristina Gaviani**Vendita Telematica **22/05/2025 ore 12:00****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, Dott.ssa Cristina Gaviani, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 31/01/2025 informa che il giorno **22/05/2025 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA**Comune di Boca (NO) – Via Cesare Cobianchi n. 36**

Piena proprietà per la **quota di ½ di appartamento** collocato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno interrato oltre a **negozio**.

L'alloggio e il negozio sono accessibili dal vano scala comune mediante l'ingresso pedonale prospiciente Via Cesare Cobianchi (civ. n. 36) e/o dal cortile interno.

L'abitazione è costituita da: ingresso, bagno, soggiorno e camera. Il tutto si sviluppa per un totale di circa 57,40mq calpestabili e circa 73,82mq lordi.

Il negozio è costituito da un unico locale con superficie calpestabile di c.a. 20,85mq e c.a. 29,25mq lordi.

Dati catastali

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Boca come segue:

- foglio 5 mappale 396 sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 145,64 - Via Cesare Cobianchi n. 36 -Piano T.

- foglio 5 mappale 396 sub. 7, categoria C/1, classe 3, consistenza 20mq, rendita € 242,73 - Via Cesare Cobianchi n. 36 -Piano T.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: altra u.i.u., Via Cesare Cobianchi, vano scale comune, altra u.i.u., corte ed altra u.i.u.

Coerenze negozio da Nord in senso orario: Via Cesare Cobianchi, altra u.i.u., corte

Pratiche edilizie:

La costruzione dell'immobile risulta antecedente al 1967, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boca sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 2/1960 per lavori di ampliamento sottotetto, demolizione tettoia pericolante e nuova costruzione;

- P.E. n. 5/1976 per lavori di ampliamento terrazzo piano rialzato e piano primo.
- Pratica edilizia n. 41/97 per lavori di rifacimento copertura e realizzazione di n. 2 lucernari.

Difformità urbanistico edilizie:

In merito alla conformità urbanistico edilizia, il CTU ha segnalato che a seguito di accesso agli atti nel Comune di Boca sono state individuate due pratiche edilizie riguardanti l'immobile, la P.E. n. 2/1960 e P.E. n. 5/1976 che sono risultate non sono reperibili e quindi non visionabili da parte del perito. Conseguentemente non è stato possibile effettuare un accurato confronto con quanto rilevato sul posto.

Tutto ciò premesso il CTU è stato impossibilitato a stabilire la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in quanto l'unico elemento disponibile per la verifica risulta essere la planimetria catastale d'impianto (1962). In particolare il CTU ha segnalato che l'altezza interna dell'alloggio (h=2.48m) non rispetta le attuali norme igienico-sanitarie ma pare riconducibile alla costruzione originale.

Difformità catastali:

Relativamente alla conformità catastale il perito ha segnalato la formazione di un'apertura interna tra i locali e la diversa destinazione d'uso dei vani.

Tale difformità dovranno essere regolarizzate con i costi stimati in perizia.

Stato di possesso: i beni risultano occupati dal comproprietario.

Ulteriori avvertenze:

Nei precedenti passaggi di proprietà le parti fanno particolare riferimento: - alla servitù costituita con atto ricevuto dal notaio Cioffi Gia' di Borgomanero in data 7 febbraio 1977 (Repertorio n. 53886/20731), ivi registrato il giorno 25 febbraio 1977 al n. 377; - ai patti ed alle servitù contenute nell'atto ricevuto dal notaio Cioffi Gia' da Borgomanero in data 31 gennaio 1961 (Repertorio n. 2145), ivi registrato il giorno 20 febbraio 1961 al n. 937; - ai patti contenuti nell'atto ricevuto dal notaio De Bono Gia' da Borgomanero in data 9 luglio 1968 (Repertorio n. 6151/1102), ivi registrato il giorno 25 luglio 1968 al n. 990 vol. 170. La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare quanto contenuto nella perizia e nella sua integrazione dell'Arch. Magda Omodei Zorini depositata nel fascicolo del fallimento suddetto del quale si riporta quanto segue: - il bene al corpo 2B è adibito ad accesso alle autorimesse, pavimentata in autobloccanti e collegata direttamente alla via Unità d'Italia; in adiacenza alla strada d'ingresso si evince una zona adibita a verde. Tale accesso è utilizzato con diritto di servitù di passaggio carraio dalla particella catastale confinante n. 398 mentre il collegamento pedonale al fronte di via Cobianchi è usufruito con servitù di passaggio dalle proprietà limitrofe individuate alle particelle catastali n. 399, 808 e 392. Al contempo la proprietà oggetto di stima beneficia del passaggio carraio attraverso il mappale n. 845.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall'ing. Nicola Belletti redatta in data 16/10/2024 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: € 9.500,00- (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 € 7.125,00-

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.120/2023 – 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 22/05/2025 alle ore 12:00 e terminerà alle ore 12:00 del 29/05/2025, 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

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.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 richiestevisite.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, 27/02/2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Cristina Gaviani



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare