

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 di vendita

Il sottoscritto, Dott. Filippo Mella, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30/05/2024 informa che il giorno **16/10/2024 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:

- Il 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 CERANO (NO), Via Castello n.36

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione indipendente in area di corte su due livelli, piano terra e piano primo con porzione di area esclusiva.

Al piano terreno è presente un unico vano costituito da cucina e zona pranzo, oltre ad un bagno ed ad un piccolo ripostiglio nel sottoscala; al piano primo, collegato da vano scala interno, vi sono due camere ed un secondo bagno. Ognuna delle due camere è dotata di balcone (i balconi sviluppano una superficie di 6,40 mq); entrambi i bagni sono privi di finestre verso l'esterno, ma sono dotati di una finestra fissa verso il vano interno a cui sono adiacenti, dal quale ricevono luce indiretta; non è stato possibile verificare la presenza della ventilazione forzata.

Il bagno a piano terra presenta una difformità dal titolo edilizio presentato, in quanto non è stato realizzato il tavolato che delimita l'antibagno dal bagno.

L'abitazione si completa con un'area di corte di circa mq. 32 utilizzabile in parte come posto auto, in quanto una porzione di area è soggetta a diritto di passaggio a favore delle proprietà poste a nord del fabbricato.

Dati catastali

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

- Foglio n. 52, particella n. 325, categoria A/3 classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 88 (totale escluse aree scoperte mq 83), rendita € 237,57, Via Castello n.36 piano T-1.

Al catasto terreni

- Foglio n. 52 particella n. 325, con superficie di mq. 79 (variazione del 10/06/2005), Ente Urbano.
Coerenze abitazione e area di pertinenza in Via Castello n.36: a notte altra proprietà particella n. 2648 e particella 2328, a levante altra proprietà particella 328, a mezzodì altra proprietà particella 2636 e 327, a ponente altra proprietà particella 335.

Pratiche edilizie

- DIA (dichiarazione di inizio attività) del 05/04/2005 prot. n. 5002 – Manutenzione straordinaria con rifacimento copertura, con certificato di fine lavori in data 03/06/2005 protocollo n. 8308.
- DIA (dichiarazione di inizio attività) del 25/08/2005, prot. n. 12226 – Ristrutturazione edilizia fabbricato, con certificato di fine lavori in data 12/01/2009, protocollo n. 238.

Difformità urbanistico edilizie

Il fabbricato è conforme alle normative di PRG; il titolo edilizio con cui è stata realizzata la ristrutturazione del fabbricato esistente, DIA (denuncia di inizio attività) in data 25-08-2005 prot. n. 12226, presenta delle difformità consistenti:

- nelle altezze interne dei vani,
- nella dimensione di una delle porte finestre del piano primo,
- nella distribuzione interna del bagno a piano terra in quanto non è presente l'antibagno e
- nella protezione della rampa di scale che non è stata realizzata.

La pratica edilizia è dotata di fine lavori, ma è **priva di richiesta di abitabilità**.

Le difformità sono sanabili con una SCIA in sanatoria. Dovrà essere realizzato il tavolato indicato nella planimetria relativa alle difformità, per rispettare le norme igienico sanitarie.

Difformità catastali

La planimetria catastale dell'abitazione alla particella n. 325 del foglio n.52, identificata con scheda presentata in data 20/06/2005 protocollo n. NO0096822, identifica correttamente la consistenza dell'unità immobiliare.

Destinazione urbanistica

L'area su cui insiste il fabbricato è identificata quale "Aree dei Nuclei di Antica formazione", come identificata nella Tavola P 4 del PRG del Comune di Cerano, regolamentata dagli articoli 20 e 19 delle NTA. L'edificio è classificato nel "Gruppo III" quale edificio di carattere architettonico/documentario della tradizione locale, che può comunque essere oggetto di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.19 delle NTA.

Stato di possesso

I beni risultano disabitati, vi è tuttavia presenza di arredi. Le chiavi sono in possesso del Custode, come risulta da relazione del 01/12/2023.

Ulteriori avvertenze

Si segnala che l'area di proprietà antistante l'abitazione, per una profondità in parte di 1,50 metri ed in parte di metri 3,00 è soggetta a diritto di passaggio a favore delle proprietà poste a nord della proprietà oggetto di vendita.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall'Arch Nadia Melli redatta in data 12/02/2024 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 c.p.c. o di conferimento di procura speciale, il presentatore non potrà essere soggetto, persona fisica o giuridica, diverso dall'offerente o da uno degli offerenti.

L'offerta deve essere presentata **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.

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:

Il prezzo base è di € 43.000,00.# (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 ad € 32.250,00.#.

Cauzione:

La cauzione è pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al seguente IBAN **IT 93 B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 70/2023 – 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 16/10/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 23/10/2024, con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.

Rilanci :

L'aumento minimo per ogni rilancio 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.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 :

E' 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). a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile.

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, 01/07/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Filippo Mella

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mella Filippo', written in a cursive style.

Allegati :

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare.