

## 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 21/04/2024, informa che il giorno **19/09/2024 alle ore 12:15** 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

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

##### **LOTTO UNICO**

##### **Comune di Tornaco (NO), Via Verdi n. 14**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera con annessa autorimessa al piano terra, giardino su tre lati, facenti parte del Complesso Edilizio denominato "La Fiorita".

La villetta si costituisce di due piani oltre sottotetto non abitabile ma utilizzabile e risulta così distribuita:

Piano terra: autorimessa; un ingresso - disimpegno; un locale di sgombero lato strada; un ripostiglio; un altro locale di sgombero lato giardino; un locale caldaia. Vano scala con ripostiglio sotto scala.

Il CTU precisa che il ripostiglio e il locale caldaia sono stati divisi e vi sono un bagno lavanderia ed altro piccolo locale (eseguiti in assenza di pratica edilizia ma sanabili, soprattutto ininfluenti sul calcolo delle superfici utili).

Piano primo: soggiorno; cucina aperta sul soggiorno; un disimpegno della zona notte; una camera con bagno; un'altra camera; un altro bagno. Vano scala. Balconi.

Piano mansardato: Un vano unico denominato stenditoio; vano scala.

#### **Dati catastali**

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

- Foglio 3, mappale 55, sub 2, categoria A/7, classe U, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 186 mq (escluse aree scoperte 186 mq), rendita € 735,95, via Giuseppe Verdi n. 14, piano T-1.
- Foglio 3, mappale 55, sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, sup. cat. 30 mq, rendita € 66,62, via Giuseppe Verdi n. 14, piano T.

L'area su cui insistono i beni immobili è censita al N.C.T. del Comune di Tornaco (NO) al:

Foglio 3, mappale 55, Ente Urbano, di 470 mq.

Coerenze in contorno in riferimento a estratto di mappa N.C.T. Comune di Tornaco (NO): a nord mappale 19, ad est mappale 35, a sud mappale 21, ad ovest mappale 20.

#### **Pratiche edilizie**

Dall'Atto di Provenienza risulta che il fabbricato è stato costruito in esecuzione delle seguenti concessioni rilasciate dal Comune di Tornaco e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 15/79 del 05/09/1979 e successiva Variante n. 15/A del 21/07/1982
- Pratica n. 1 del 06/03/1990

Le pratiche suddette durante l'accesso agli atti del C.T.U. non sono state reperite in archivio.

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di TORNACO (NO) risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 56/94 del 24/01/1995, per "Modifiche interne ed esterne ed al tetto senza modifiche della superficie utile e delle destinazioni d'uso originarie", in via Verdi n. 14.
- Autorizzazione all'Abitabilità Reg. Aut. n. 32/93 del 24/01/1995.

#### **Difformità urbanistico edilizie**

Rispetto agli elaborati planimetrici allegati all'ultima pratica edilizia in atti, la C.E. in Sanatoria n. 56/94 del 24/01/1995 sono state riscontrate alcune difformità: al piano terra i locali denominati Ripostiglio e Locale caldaia sono stati suddivisi diversamente, creando un piccolo disimpegno, un bagno-lavanderia, uno stanzino e un ripostiglio lato veranda. Al piano primo la cucina risulta chiusa, nella realtà è un locale aperto sul soggiorno, essendo stata demolita la tramezza divisoria tra i due locali.

Le opere sono da ritenersi non conformi alle Planimetrie di riferimento ma regolarizzabili tramite CILA in Sanatoria per opere interne realizzate in difformità al titolo edilizio (costo stimato dal CTU di circa € 3.000 oltre oneri per sanzione e prestazione professionale di tecnico abilitato).

#### **Difformità catastali:**

Rispetto alle planimetrie catastali, risultano esserci le medesime difformità suddette.

Inoltre al piano primo la parete tra soggiorno e la zona notte, per una parte è stata leggermente arretrata, mentre in planimetria risulta dritta.

Le opere sono da ritenersi non conformi alle Planimetrie Catastali.

La situazione risulta sanabile attraverso la presentazione di una nuova scheda catastale, tramite modello DOCA, con un costo stimato dal CTU in circa € 500,00 per la prestazione professionale di un tecnico abilitato, oltre agli oneri di presentazione.

**Stato di possesso:** i beni risultano occupati con regolare contratto di locazione ad uso abitativo con durata di anni 4 con decorrenza dal 01/09/2016 e scadenza 31/08/2020 con tacito rinnovo per altri 4 anni, e pertanto sino al 31/08/2024, regolarmente registrato in Agenzia delle Entrate in data 29/07/2016 al n. 005077-serie 3T con protocollo 16072911324467994, anteriore alla trascrizione del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura esecutiva.

#### **Ulteriori avvertenze:**

La comproprietà della quota di 1/7 (4/28) del terreno destinato a piazzola di sosta censito al N.C.T. del Comune di Tornaco (NO) al: Foglio 3, mappale 20, dia re 3,10, reddito dominicale Euro 4,337 reddito agrario 2,08 oggetto di trasferimento in favore della debitrice e citato nell'atto di Provenienza **non risulta oggetto della presenta vendita in quanto non pignorato**.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall'Arch. Elena Guaita, 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](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:** € 70.300,00- (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 € 52.725,00-.

**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 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " Proc. Esec. Rge n. 84/2023 – 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](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 in data 19/09/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 26/09/2024, 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 € 1.300,00- in 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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, 3 giugno 2024

Il Professionista Delegato  
Rag. Cinzia Marnati



**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare