

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. 112/2023****G.E. Dott.ssa Francesca Iaquinta**Professionista Delegato **Dott. Daniele Nobili**
Vendita Telematica **16/10/2024 ore 11:00****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**

Il sottoscritto, Dott. Daniele Nobili, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30/05/2024 informa che il giorno **16/10/2024 alle ore 11:00** 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 www.astetelematiche.it;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA**Comune di POMBIA (NO) – Via Gramsci n° 21**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione indipendente di villa bifamiliare, a 2 piani fuori terra con autorimessa utilizzata quale cucina e posto auto scoperto, libera su 3 lati con cortile circostante recintato.

Dati catastali

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

- Foglio 6, mapp. 423, sub. 4 – cat. A/2 - cl. 2 - cons. 3,5 vani, Sup. Cat. mq. 72 (escluse aree scoperte mq. 62) - Rend. € 298,25 – Via Gramsci snc – P.T.1.;
- Foglio 6, mapp. 423, sub. 3 – cat. C/6 - cl. 1 - cons. mq. 12 (Sup. Cat. mq. 12) - Rend. € 22,93 – Via Gramsci snc – P.T.;
- Foglio 6, mapp. 423, sub. 5 – cat. C/6 - cl. 2 - cons. mq. 13 (Sup. Cat. mq. 16) - Rend. € 29,54 – Via Gramsci snc – P.T.;

Ed al N.C.T. del Comune di Pombia, come segue:

- Foglio 6, mapp. 423 - Ente Urbano- Sup. Ha 00.05.50 – partita 0000001

Coerenze

Coerenze al NCEU – posto auto fg. 6 mapp. 423 sub. 3 in contorno da Nord: posto auto scoperto sub. 2, cortile privato sub. 4, area comune sub. 1.

Coerenze al NCEU – villetta con cortile privato fg. 6 mapp. 423 sub 4 in contorno da Nord: area comune sub. 1 e posto auto scoperto sub. 3, mapp. 23 ditta Pilone, cortile sub. 7, Garage sub. 5, area comune sub. 1.

Coerenze al NCEU – posto auto fg. 6 mapp. 423 sub. 5 in contorno da Nord: villetta e cortile sub. 4, villetta sub. 7, cortile privato sub. 7, autorimessa sub. 6, area comune sub. 1.

Pratiche edilizie

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pombia, è emerso che sono stati rilasciati i seguenti atti:

- ✓ Conc. Edilizia n.44/98 del 10.11.1998 per la costruzione di casa singola ed 1 binata fabbr. A.;
- ✓ Conc. Edilizia n.01/00 del 28.01.2000 per la costruzione di casa singola ed 1 binata fabbr. A.;
- ✓ Comunicazione inizio lavori del 28.01.2000 Prot.450;
- ✓ Autorizzazione 65/98 per accesso carraio su via Gramsci;
- ✓ Richiesta di concessione edilizia pratica 43/00 del 09/08/2000;

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito, dalla comparazione delle tavole allegate alla concessione edilizia 01/00, alla domanda di concessione 43/00 ed allo stato rilevato, ha segnalato le seguenti difformità:

L'autorimessa è stata integrata all'abitazione quale cucina erigendo una muratura all'interno della basculante lasciata dall'esterno a vista ed aprendo un varco nel soggiorno.

La soffitta è utilizzata quale camera da letto invece che vano non residenziale.

Le altezze della copertura del tetto a vista sia nella porzione abitativa che nella soffitta hanno subito un incremento sia alla quota del colmo che del timpano.

Dal punto di vista igienico sanitario, il bagno al piano terra non può essere a diretto contatto con gli ambienti abitativi.

Inoltre si è rilevata tettoia con struttura in legno sul terreno di cui al mapp.453 senza che questa abbia avuto titolo abilitativo, ovvero anch'essa difforme dalla conformità edilizia, che dovrà essere rimossa.

Pertanto bisognerà prevedere la rimessa in pristino delle destinazioni autorimessa al P.T. soffitta al P.1, nonché la rimozione/demolizione della tettoia abusiva sul mapp. 423.

Difformità catastali:

Dalla comparazione delle planimetrie catastali del fabbricato abitativo e della autorimessa con il rilievo eseguito in loco dal perito sono emerse le seguenti difformità: l'autorimessa è stata integrata all'abitazione quale cucina, la soffitta è utilizzata quale camera da letto, mentre le altezze della copertura del tetto a vista sia nella porzione abitativa che nella soffitta hanno subito un incremento sia al colmo che al timpano. Qualora venga ripristinata la destinazione indicata dalle schede, può essere certificata la conformità catastale.

Destinazione urbanistica

Urbanisticamente il bene esecutato è inserito nel vigente PRG in "Aree residenziali Esistenti di tipo B" di cui all'art. 35 delle N.T.A.

Stato di possesso: I beni risultano occupati dal debitore e famiglia, come da relazione del custode al 04/12/2023. **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 dall'Arch Marcello Prone redatta in data 07/03/2024, 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: € 90.000,00- (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 € 67.500,00-

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. 112/2023 – 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: aumento minimo di € 1.500,00-

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: 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).

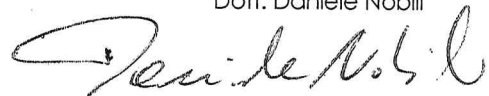
Oneri a carico dell'acquirente: Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale, dovuti per il trasferimento del bene, anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti e quota parte dei compensi per l'attività delegata così come previsto dal D.M. 227/2015.

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, 01/07/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Daniele Nobili



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare