

C.E.G.
Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie
Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara
Tel: 0321/397588 fax 0321/640583
email: ceg@cegnovara.it
p.e.c. cegnovara@legalmail.it

R.G.E. n. 69/2021+128/23
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dott. Marco Rusconi**
Vendita Telematica **16/01/2025 ore 12:00**

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI
Al sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

2° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Marco Rusconi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 09/05/2024 informa che il giorno **16/01/2025 alle ore 12:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi con applicazione della normativa sui 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 BRIONA (NO) VIA ROMA N. 17

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento su due livelli, piano terra e primo, con cortile privato e locale sgombero al piano terreno. In corpo staccato terreno adibito ad orto.

L'alloggio è disposto su due livelli collegati da scala esterna e da scala a chiocciola interna. La distribuzione al piano terreno si compone da: locale soggiorno, cucinino e tinello; al piano primo, due camere da letto, disimpegno, servizio igienico, balconata oltre ad altra camera da letto ricavata sull'androne carraio.

L'immobile risulta in stato di abbandono, parzialmente arredato (gli arredi non sono sottoposti a pignoramento).

L'area su cui è stato edificato il fabbricato è completamente recintata. Il fabbricato ha accesso alla via pubblica attraverso servitù attiva di passaggio su altra proprietà.

Al piano terreno in un corpo di fabbrica all'interno del cortile è presente un locale di sgombero, un ripostiglio ed un wc, con accesso da porta in ferro, pavimento in monocottura, e serramento in legno. L'unità abitativa è dotata di terminali di collegamento alla rete telefonica, elettrica, idrica, fognaria, tv e citofonica, non attivi.

A circa 150 mt dal fabbricato principale vi è un piccolo appezzamento di terreno completamente recintato ad uso orto, attualmente incolto.

Dati catastali

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

- foglio 11, mappale 94 graffata alla particella 364 subalterno 3, categoria A/4, classe 3 consistenza 7 vani, rendita Euro 303,68 Via Roma n. 17 piano T-1

Al catasto terreni l'abitazione è edificata per duplicazione come segue:

- foglio 11, particella 94 - ente urbano di mq 165.

Oltre a terreno censito al catasto terreni al foglio 11, mappale 358 - are 2,75 senza reddito.

COERENZE

Coerenze, riferite all'appartamento: cortile mappale 552, fabbricato mappale 102, passaggio carraio comune mappale 95, cortile medesima proprietà e fabbricato mappale 93.

Coerenze riferite al locale sgombero: cortile medesima proprietà, passaggio carraio comune mappale 95, mappale 364 e mappale 93.

Coerenze per il terreno nel mappale 358: mappali 64, 65, 66, via Marconi

Difficoltà urbanistico edilizie- catastali

Da una ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Briona (NO agli atti risulta che l'intero complesso immobiliare è stato edificato in data remota antecedente al 1967. In data 24/03/1986 prot. 786 veniva fatta richiesta di condono edilizio per chiusura fienile, trasformazione locali al piano terreno e locali accessori, con regolare pagamento dell'oblazione, ma non è stata mai rilasciata la concessione edilizia in sanatoria. In data 02/07/1986 è stata rilasciata concessione edilizia n. 18/86 per sostituzione manto di copertura. Successivamente in data 30/12/1988 veniva ristrutturato il fabbricato e ampliato con il vano sopra l'androne carraio con concessione edilizia n. 43/88. Infine con dia prot. 2012 del 28/07/2008, veniva ricavata scala interna.

Tutte le pratiche risultano carenti di documentazione e incomplete. Non risulta il certificato di agibilità.

Gli immobili oggetto risultano sostanzialmente rispondenti alle pratiche edilizie visionate dal ctu durante il sopralluogo, tranne che per la scala interna, prevista rettangolare a due rampe e realizzata tipo a chiocciola.

Stato di possesso: Gli immobili risultano liberi da persone ma nella disponibilità del debitore. 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)

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che per l'accesso alla via pubblica l'immobile gode di servitù di passaggio attiva sulla particella 95.

Relativamente al piccolo appezzamento di terreno utilizzato ad orto, risulta in parte come residenziale esistente e in parte come parcheggio (come da CDU)

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Davide Moro redatta in data 17/06/2022 e integrazione del 08/02/2024 depositate 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 Giustizie, 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: € 46.875,00- (valore di stima € 62.500,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 35.156,25-

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. 69/2021+128/2023- 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 16/01/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 23/01/2025 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 € 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: 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 richiesteviste.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, 14/10/2024

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Rusconi

