

TRIBUNALE DI NOVARA

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

3° esperimento

La sottoscritta, Rag. Cinzia Marnati, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 02/01/2024, informa che il giorno **9 gennaio 2025 alle ore 12:00** 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

LOTTO UNICO

Comune di Romagnano Sesia (NO) - Via Roncati , 8 e 10

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano secondo ed autorimessa al piano terreno. Si accede all'appartamento tramite un portoncino blindato in un locale ingresso che separa la zona giorno, a sud, da quella notte, a nord. Nella zona giorno si trovano: una sala con annesso balcone verso via Roncati, un locale cucina, l'ingresso ed una balconata (accessibile da ogni locale della zona giorno) con affaccio verso il cortile interno. Nella zona notte si trovano due camere, il bagno ed il corridoio di distribuzione.

Dati catastali

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

- Foglio 20 Particella 1061 Subalterno 9 categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani (Sup. cat. tot. 103 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq); piano 2 – Rendita Euro 356,36.
- Foglio 20 Particella 1061 Subalterno 4 categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq (Sup. tot. 23 mq) – piano T- Rendita Euro 55,93.

Coerenze:

- riferite all'alloggio: vano scala (sub 11); Via Roncati; altra proprietà; altra proprietà dello stabile (sub10); cortile interno (mapp.542); altra proprietà.
- riferite all'autorimessa: cortile interno e ambito carraio comune; via Roncati; altra proprietà.

Pratiche edilizie

Dalla documentazione reperita dal CTU, risultano unicamente le seguenti pratiche:

- Pratica edilizia n.37/1963 "Costruzione di un corpo di fabbricato civile e demolizione di parte di fabbricato rustico" nulla osta del 7/8/1963, inizio lavori 5/10/1964 , fine lavori 9/1/1966, abitabilità del 9/02/1966;
- SCIA n.60/2010 "Frazionamento di unità immobiliari senza opere" presentata il 28/12/2010 prot. 10914 (origine foglio 20 part 1061 sub 3).

Difformità urbanistico edilizie:

Nel corso del sopralluogo del CTU sono state rilevate alcune difformità consistenti nella mancanza di alcune tramezzature indicate negli elaborati grafici catastali e coincidenti con quelli della SCIA n.60/2010 (ultima pratica edilizia agli atti). Il CTU evidenzia una diversa configurazione rispetto a quanto riportato nella successiva SCIA del 2010 in particolare per la conformazione del balcone verso via Roncati e per quella dell'autorimessa.

Non risultano pratiche edilizie intermedie tra quella del 1963 e quella del 2010. E nemmeno tra la pratica del 1963 e l'elaborato grafico catastale dell'autorimessa risalente al 1983. E' probabile che le modifiche in corso d'opera all'epoca della costruzione non siano poi state aggiornate rispetto alla pratica presentata; peraltro nella pratica del 1963 è presente solo una pianta per gli alloggi (e riferita al piano primo).

Rispetto all'ultima pratica in atti (SCIA n.60/2010) il perito ha rilevato le seguenti criticità:

- Nell'appartamento risulta assente la tramezzatura che suddivideva i locali "cucinino" e "tinello", mentre ora è stato ricavato un unico ambiente adibito a cucina; inoltre nel corridoio è presente una controsoffittatura incompleta e di altezza non idonea (inferiore al minimo di 240cm).

- Nell'autorimessa non risulta presente alcuna tramezzatura interna e la porta di accesso dall'androne comune è indicata in una posizione non corretta nella rappresentazione grafica.

Lo stato di fatto attuale potrà essere regolarizzato con opportuna pratica edilizia in sanatoria.

Inoltre si rileva che l'attuale locale destinato a cucina, per come articolato, non soddisfa i rapporti aero-illuminanti (sup. finestrata $\geq 1/8$ superficie pavimento) necessari per considerare il locale "abitabile" ovvero idoneo ad ospitare persone in modo continuativo. Nell'ambito di una pratica edilizia di regolarizzazione dell'esistente potrà pertanto essere anche verificata l'idoneità impiantistica.

Difformità catastali:

Le necessità di regolarizzazione edilizia di cui al punto precedente consentono di risolvere contestualmente anche quella catastale.

Per l'autorimessa è stato rilevato che, mentre nei documenti catastali risulta associato il numero civico 8, in corrispondenza dell'apertura su via Roncati risulta presente l'indicazione (danneggiata ma leggibile) del numero 10. Sarà possibile eliminare tale incongruenza con una semplice rettifica.

Stato di possesso: come da relazione IVG del 30/9/2024 I beni risultano liberi da persone con chiavi in possesso del custo. Il GE ha emesso ordine di liberazione per i soli beni in data 02/01/2024. ODL eseguito.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Ing. Zaino redatta in data 24/08/2023 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: € 36.844,00 (valore di stima € 65.500,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 27.633,00.

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. 114/2019– 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 9/01/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 16/01/2025 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- 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**

Publicità:

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, 22 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
Rag. Cinzia Marnati



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare