

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 88/2023

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Rag. Massimo Melone**

Vendita Telematica **05/06/2025 ore 11:00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI

Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

3° esperimento

Il sottoscritto, Rag. Massimo Melone, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30/05/2024, informa che il giorno **05/06/2025 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 CERANO (NO) VIA MADONNINA N. 6 (CATASTALMENTE N.2)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di una palazzina bi-familiare posta al piano rialzato, locali pertinenziali posti al piano seminterrato e direttamente collegati con l'abitazione sovrastante, ed autorimessa posta al piano terreno di altro fabbricato. Completa la proprietà una corte comune esterna, perimetrata sui quattro lati.

L'appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due bagni, camera matrimoniale, camera singola, due balconi e spazio esterno delimitato da muro d'ambito.

Dati Catastali

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

- Foglio 52, Particella 343, sub. 2, cat. A/3, cl. 2 di vani 5,5 (mq 136 escluse aree scoperte 128 mq) rendita catastale €. 326,66 – Via Madonnina n. 2 – piano S1-T
- Foglio 52, Particella 2671, sub. 2, cl. 2, cat. C/6, di mq. 24, rendita catastale di €. 68,17 – Via Madonnina n.2 piano T

Coerenze unità immobiliare: confina a nord con altre proprietà di cui ai mappali 352 e 2252, a sud e a est con corte comune condominiale di cui al mappale 343 e a ovest con altra unità immobiliare di cui al mappale 3004;

Coerenze autorimessa: confina a nord con altra proprietà di cui al mappale 349, a est con altra proprietà di cui al mappale 2672, a sud con il mappale di proprietà 2671 e a ovest con la Via Madonnina.

Pratiche edilizie

L'unità immobiliare, parte integrante di una villa bi-familiare, unitamente al manufatto edilizio in cui insiste l'autorimessa pertinenziale, sono state ampliate e ristrutturate con Concessione Edilizia n. 25/89-3 del 28.04.1989 e Concessione Edilizia n. 1/'82 del 24.02.'82 a cui ha seguito Concessione in Sanatoria Prot. n. 2880 riguardo al fabbricato residenziale.

I lavori di ristrutturazione, relativi alla Concessione n. 1/'82, furono iniziati in data 19 gennaio 1983, comunicati in pari data al Comune di Cerano (NO).

A tale intervento ne fu successivamente programmato un secondo per cui fu presentata Concessione Edilizia n. 22/90-2 e quindi una Variante, la n.121/92-7 del luglio 1992, ad oggetto modifiche distributive interne, esterne e presso le pertinenze.

La comunicazione di "fine lavori" è stata depositata in data 31.12.1994.

Sia per l'abitazione che per l'autorimessa oggetto di esecuzione, sono stati richiesti i sopralluoghi da parte degli Enti competenti per l'ottenimento dell'agibilità.

Le comunicazioni portano la data di protocollo comunale del 13 gennaio 1995 per quanto riguarda l'abitazione e del 16 gennaio 1995 per quanto riguarda l'autorimessa.

Esiste un'annotazione sui documenti comunali relativa al consolidamento del "silenzio-assenso" per agibilità sull'abitazione.

Difformità urbanistico edilizie:

Dagli accertamenti e rilevamenti effettuati in sede di sopralluogo, l'Esperto ha verificato che l'unità immobiliare non risulta conforme, da un punto di vista edilizio, ai Provvedimenti sopra riportati.

In particolare, sottolineando la sostanziale conformità del piano rialzato dell'abitazione, pur con differenziazioni sulla destinazione d'uso dichiarata in atti di un ambiente, è invece accertata una concreta difformità distributiva interna al piano seminterrato dove gli ambienti accessori alla residenza sono stati ampliati collegandoli fisicamente con l'unità immobiliare contigua, di altra proprietà, distinta catastalmente con il subalterno 3.

Per quanto concerne l'autorimessa pertinenziale, è accertata la regolarità edilizia del bene.

Sotto l'aspetto urbanistico, sia il fabbricato in questione che più specificatamente le unità in parola, risultano conformi allo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Cerano, facendo riferimento alle N.T.A. di compendio allo stesso PRGC.

Difformità catastali:

L'esperto ha provveduto a verificare presso l'Ufficio Tecnico Erariale la regolarità catastale delle unità oggetto di vendita. Da tale verifica è emersa la conformità rispetto a quanto constatato in sede di sopralluogo per quanto attiene l'abitazione e l'autorimessa anche se le schede catastali disponibili risultano datate.

Stato di possesso: I beni risultano occupati dal debitore e famiglia come da relazione del custode aggiornata al 13/02/2025. **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 Alberto Perego 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: € 77.344,00- (valore di stima € 137.500,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 58.008,00.

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.88/2023 – 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 05/06/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 12/06/2025 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 € 1.300,00-

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.asteanvisi.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, 07/03/2025

Il Professionista Delegato
Rag. Massimo Melone

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare