

TRIBUNALE DI NOVARA

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

2° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Marco Sassi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19/10/2023 informa che il giorno **13 giugno 2024 alle ore 10:30** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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) Piazza Libertà n. 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato denominato "RESIDENZA AL PORTICO" oltre mansarda ed autorimessa facente parte con altri fabbricati di una corte chiusa in comunione che ha unico accesso pedonale e carraio dal porticato con fronte alla pubblica Piazza Libertà. Attraversando per tutta la lunghezza la corte, la proprietà risulta frontale di testata ed ha il prospetto principale con unica luce propria e l'ingresso indipendente. Dal vano scala si accede al primo piano direttamente nell'ampio soggiorno con camino centrale e balcone che disimpegna: da un lato la cucina con altro balcone ed un ripostiglio (ex centrale termica); sul lato opposto un piccolo corridoio, un bagno e la camera matrimoniale. Con altra scala a vista dal medesimo soggiorno si accede al sovrastante piano mansardato composto da un disimpegno, un bagno, una camera con annesso ripostiglio ed un ampio terrazzo a cielo aperto. Al piano terra la proprietà è completata da un'autorimessa che è adiacente all'ingresso abitativo che però non è stata oggetto di rilievo del perito.

Dati Catastali

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

- al foglio 52 particella 1276 subalterno 21, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Totale 156 mq. (totale escluse aree scoperte 148 mq), rendita Euro 539,70 – Piazza Libertà n. 5 – piano: T-1-2;
- Foglio 52 particella 1276 sub. 29, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, Superficie Totale 19 mq, rendita Euro 62,80 - Piazza Libertà n. 5 – piano: T;

Al Catasto Terreni del medesimo Comune:

- Foglio 52 particella 1276- superficie 575 mq – Ente Urbano

Coerenze: Il foglio di mappa non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi e pertanto non si possono determinare le coerenze.

Pratiche edilizie

L'accesso agli atti presso il Comune di Cerano (NO) ha prodotto:

- C.E. n. 71/95 del 31.08.1995 rilasciata a: Immobiliare San Giorgio S.r.l. (ristrutturazione e risanamento conservativo);
- C.E. n. 137/96 del 20.07.1996 (ristrutturazione e risanamento conservativo); Variante alla C.E. n. 71/95;
- Certificato di abitabilità n. 02/1997 del 29.07.1997;
- C.E. n. 43/01 del 30.03.2001 (ultimazione lavori e recupero sottotetto);

Difficoltà urbanistico edilizie:

Il perito ha rilevato che dovrà essere presentata la domanda in sanatoria per adeguare la porta posata per l'ingresso nella camera del piano mansardato.

Difficoltà catastali: Il perito ha segnalato quanto segue:

- Dovrà essere presentata una pratica per l'aggiornamento della rappresentazione grafica dell'immobile al catasto terreni;
- Le planimetrie catastali identificano correttamente la proprietà tuttavia dovrà essere adeguata la dimensione dell'apertura della camera della mansarda perché di fatto è stata posata una porta (0,80*2,10), di dimensioni minori rispetto all'apertura autorizzata.

Stato di possesso: I beni alla data della perizia risultano occupati dai debitori e dal proprio nucleo familiare.

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 dal Geom Lorenzo Verrua, redatta in data 20/07/2023 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 delle 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: € 56.650,00- (valore di stima € 75.500,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 42.487,50-

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. 1/2023 – 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 13/06/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 20/06/2024 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-

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.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, 18/03/2024

Il Professionista Delegato

Dott Marco Sassi



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

