

**C.E.G.**

**Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie**

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: [infoaste@cegnovara.it](mailto:infoaste@cegnovara.it)

p.e.c. [cegnovara@legalmail.it](mailto:cegnovara@legalmail.it)

**R.G.E. n. 139/2021**

G.E. **dott.ssa Francesca Iaquina**

Professionista Delegato **dott. Andrea Baldi**

Vendita Telematica **08/05/2024 ore 10:15**

## TRIBUNALE DI NOVARA

### AVVISO di VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

2° esperimento

Il sottoscritto dott. Andrea Baldi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 14/09/2023, informa che il giorno **08/05/2024 alle ore 10:15** avranno inizio le operazioni di **vendita telematica asincrona** dei beni immobili sotto indicati, **con il sistema dei rilanci plurimi e applicazione della normativa sul credito fondiario**, precisando che:

- GESTORE della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- PORTALE del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

#### **Borgolavezzaro (NO) - piazza della Libertà nn. 5 e 6 (ang. via Cavour)**

Fabbricato a cortina a tre piani fuori terra con forma planimetrica a "L" suddiviso in più unità immobiliari, piccolo cassero in corpo staccato e corte comune, suddiviso nei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio al piano terra, con accesso da piazza della Libertà nn. 5 e 6, dotato di area di corte esclusiva. Il bene utilizzato come bar, è composto da sala bar principale, saletta secondaria, magazzino, due servizi igienici dotati di antibagno e una cucina; l'unità possiede area esclusiva di corte di circa 90 mq corrispondente al sedime scoperto della particella 107. Su parte dell'area esclusiva di cortile è presente una struttura leggera e posticcia in ferro e plexiglass, a formare un porticato chiuso, che risulta abusiva e non sanabile e, pertanto, dovrà essere rimossa.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 106, sub. 3** graffato **con particella 107, sub. 11**, cat. C/1, classe 4, consistenza mq 118, rendita Euro 1.645,43-, piazza della Libertà 5, piano T;
- **particella 106, sub. 4**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita Euro 34,24-, via Camillo Cavour 7, piano T.

Coerenze in corpo da nord ed in senso orario: piazza della Libertà e particella 103; particella 457; corte comune su due lati e a salto rientrante vano scala comune; via Cavour.

Il perito ha segnalato l'esistenza di un contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 3/03/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 13/03/2014. Relativamente

a tale contratto si riporta quanto segnalato dal citato perito nel proprio elaborato agli atti della procedura:

*"[...] il contratto prevedeva che ..... esclusiva proprietaria dell'azienda commerciale avente oggetto l'attività di pubblico esercizio di 'bar e caffetterie' svolta nei locali in oggetto, concedesse in affitto al signor ..... l'attività; l'affitto dell'azienda aveva durata di mesi 12 (dodici), decorrenti dalla data del giorno 1 marzo 2014 tacitamente prorogabile di anno in anno, in assenza di disdetta a mezzo di lettera raccomandata a cura di una delle due parti, entro 6 mesi dalla scadenza. Il canone annuo stabilito in € 2.400,00; tra le clausole della locazione vi era quella al punto 4) che prevedeva letteralmente "4) La locatrice si impegna, sotto pena di risoluzione del presente contratto, a procurare all'affittuario la disponibilità materiale dei locali in cui viene svolta l'attività aziendale tramite contratto di affitto da stipularsi tra lo stesso affittuario e l'attuale proprietario dell'immobile"; atteso che ..... era comproprietaria col ....., dell'immobile non risulterebbe che tale condizione si sia realizzata, come emerge da assenza di indicazioni in tal senso dall'ispezione all'ufficio del registro che non restituisce alcun contratto tra gli esecutati e ..... In sito le dipendenti del bar incontrate durante il sopralluogo hanno indicato al sottoscritto di utilizzare anche l'autorimessa UNITA' 3 come magazzino".*

A questo riguardo il custode giudiziario ha segnalato che il contratto di affitto d'azienda di cui sopra non può considerarsi valido *"[...] in quanto, al punto 4) si pattuiva che, pena la risoluzione, la [parte] locatrice doveva impegnarsi a procurare all'affittuario la disponibilità materiale dei locali in cui veniva svolta l'attività aziendale tramite un contratto di affitto da stipularsi. Tale contratto non risulta mai essere stato stipulato. Pertanto tale contratto di affitto d'azienda è da intendersi risolto".*

Il custode giudiziario ha inoltre segnalato l'esistenza di un contratto di subaffitto di azienda sottoscritto in data 29/11/2022 e registrato in data 22/12/2022, ovvero successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e, pertanto, non opponibile alla procedura.

I locali di cui al Lotto 1, unitamente all'autorimessa di cui al Lotto 3, risultano occupati da terzi ovvero dal soggetto conduttore di cui al citato contratto di subaffitto di azienda.

## **LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa singola al piano terra di dimensioni interne nette di circa cm 515 x 370, altezza interna circa cm 300, con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 106, sub. 5**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 19, rendita Euro 50,04-, via Camillo Cavour n. 7, piano T.

Coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, altra U.I. particella 106 sub. 6, via Cavour.

Il perito ha segnalato l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data successiva a quello della trascrizione del pignoramento, contratto pertanto non opponibile alla procedura. Il perito ha segnalato altresì che l'autorimessa non risulta occupata alla data di sopralluogo, ma risulta "ingombrata da diversi oggetti".

### **LOTTO 3**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa singola al piano terra di dimensioni interne nette di circa cm 515 x 370, altezza interna circa cm 300, con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7. Presenza di due finestre su via Cavour dotate di serramenti in legno muniti di vetrocamera e grata in ferro.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 106, sub. 6**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 19, rendita Euro 50,04-, via Camillo Cavour n. 7, piano T.

Coerenze da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare particella 106 sub. 5, corte comune, androne carraio comune, via Cavour.

Il perito ha segnalato che l'autorimessa è utilizzata come magazzino da parte del detentore degli immobili di cui al Lotto 1. A questo riguardo si rimanda a quanto segnalato per il Lotto 1.

### **LOTTO 4**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano primo con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7, composto da ingresso direttamente nel vano di soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, servizio igienico e ballatoio esclusivo, parzialmente gravato da diritto di passo a favore delle altre unità residenziali.

Il perito ha segnalato che l'appartamento risulta inagibile in quanto sono stati rimossi: il portoncino d'ingresso, le ante dei serramenti esterni, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo e il citofono; su diverse pareti e soffitti dell'alloggio vi è presenza diffusa di muffe. Altezza interna cm 270.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 106, sub. 7**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4, rendita Euro 227,24-, via Camillo Cavour n. 7, piano 1.

Coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, particella 110, via Cavour.

Come meglio si evince dall'elaborato peritale e dalla relazione del custode giudiziario datata 23/05/2023, l'immobile risulta "libero ma nella disponibilità dell'esecutato".

### **LOTTO 5**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ai piani primo e secondo (sottotetto) collegati da scala interna, con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7, composto al piano primo da soggiorno, disimpegno, servizio igienico, cucina con balcone, porzione di ballatoio gravato da diritto di passo a favore delle altre unità residenziali di piano; al piano secondo due ampie camere, servizio igienico e disimpegno.

Il perito ha segnalato che l'immobile risulta inagibile in quanto sono stati rimossi il portoncino d'ingresso, le ante dei serramenti esterni delle aperture al piano primo, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo, il citofono ed il parapetto della prima parte di rampa scala.

Si segnala inoltre che durante il sopralluogo il perito ha rilevato la presenza di acqua sulla pavimentazione nel soggiorno di piano primo. Altezza interna del piano primo cm

270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 106, sub. 8** graffato **con particella 107, sub. 13**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita Euro 312,46-, via Camillo Cavour n. 7, piano 1-2.

Coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà e a salto altra unità immobiliare particella 107 sub. 17, ancora altra unità immobiliare particella 107 sub. 17 e corte comune, vano scala comune, via Cavour.

Il perito e il custode giudiziario hanno segnalato l'assenza di occupazione dell'immobile (inagile), pur rilevando la presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura in quanto registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, contratto avente scadenza al 21/02/2025. A tal riguardo il custode giudiziario ha informato il G.E. di aver provveduto ad inviare regolare disdetta per il contratto di locazione de quo.

### **LOTTO 6**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano secondo, con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7, composto da ingresso direttamente nel vano di soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto e servizio igienico.

Il perito ha segnalato che l'appartamento risulta inagibile in quanto sono stati rimossi il portoncino d'ingresso, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo e il citofono. Il quadro elettrico generale è stato manomesso. Altezza interna media misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 106, sub. 9**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita Euro 255,65- via Camillo Cavour n. 7, piano 2.

Coerenze da nord ed in senso orario: vano scala comune, corte comune, particella 110, via Cavour.

Il perito e il custode giudiziario hanno segnalato l'assenza di occupazione dell'immobile, pur rilevando la presenza di contratto di locazione opponibile alla procedura in quanto registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, contratto avente scadenza al 21/02/2025. A tal riguardo il custode giudiziario ha informato il G.E. di aver provveduto ad inviare regolare disdetta per il contratto di locazione de quo.

### **LOTTO 7**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ai piani primo e secondo (sottotetto), con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7, collegati da scala interna, composto, al piano primo, da soggiorno, disimpegno, servizio igienico, cucina, porzione di ballatoio gravato da diritto di passo a favore del lotto 8; al piano secondo, da due camere, servizio igienico e disimpegno. Il perito ha segnalato che questa unità immobiliare risulta inagibile in quanto sono stati rimossi le ante dei serramenti esterni delle aperture al piano primo, le porte interne, la caldaia a gas a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo e il parapetto della scala interna. Altezza interna del piano primo cm 270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 107, sub. 17**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita Euro 312,46- via Camillo Cavour n. 7, piano 1-2.

Coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà, altra unità immobiliare particella 107 sub. 18, corte comune, altra unità immobiliare particella 106 sub. 8 graffato con particella 107 sub. 13.

Il perito e il custode giudiziario hanno segnalato che l'immobile risulta libero da persone. Il perito ha segnalato inoltre l'esistenza di contratto di affitto registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, contratto pertanto non opponibile alla procedura.

#### **LOTTO 8**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ai piani primo e secondo (sottotetto), con accesso dall'androne carraio e pedonale di via Cavour n. 7, collegati da scala interna, composto da porzione di ballatoio esclusivo al piano primo, soggiorno, cucina, servizio igienico; al piano secondo da tre camere (una con superficie inferiore a 9 mq e pertanto utilizzabile solo come studio), servizio igienico, ripostiglio e disimpegno. Altezza interna del piano primo cm 270, quella media del piano secondo misurata in corrispondenza della perlinatura circa cm 260.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 107, sub. 18**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita Euro 369,27-, via Camillo Cavour n. 7, piano 1-2.

Coerenze da nord ed in senso orario: piazza Libertà, particella 457, corte comune, altra unità immobiliare particella 107 sub. 17.

Il perito e il custode giudiziario hanno segnalato che l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, in quanto il relativo contratto di affitto risulta registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

#### **LOTTO 9**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cassero di vetusta costruzione ed in cattivo stato di conservazione, con struttura portante in muratura ed orizzontamento parte in latero-ferro e parte in legno (di cui rimangono solo le travature principali). L'immobile è stato oggetto di intervento di messa in sicurezza nel corso del 2014 a causa del crollo della copertura e del piano primo che sono stati rimossi. All'interno risultano accatastati materiali vari.

Gli immobili di cui al presente lotto risultano identificati al **foglio 35** del Catasto Fabbricati, come segue:

- **particella 109**, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 69, rendita Euro 71,27-, via Camillo Cavour n. 7, piano T-1.

Coerenze da nord ed in senso orario: corte comune e particella 104; particella 116, particella 110, corte comune.

Il perito e il custode giudiziario hanno segnalato che l'immobile risulta libero da persone. Il perito ha segnalato inoltre l'esistenza di contratto di affitto registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, contratto pertanto non opponibile alla procedura.

### Altre informazioni sui beni posti in vendita

Il perito ha segnalato l'esistenza dei seguenti beni comuni non censibili identificati al **foglio 35** come segue:

- **particella 106, sub. 10**, con descrizione rilevabile dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico "corte comune a tutti i sub dei mappali 106, 107 e 109";
- **particella 106, sub. 11**, con descrizione rilevabile dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico "vano scala comune a sub. 7, 8, 9 del map. 106, ai sub. 13, 17, 18 del map. 107".

Si specifica che le unità immobiliari di cui alle particelle 107, sub. 17 e 107, sub. 18, derivano dalla divisione della precedente particella 107, sub. 16, che, a sua volta, derivava dalla fusione delle precedenti particelle 107, sub. 14 e 107, sub. 15.

Le unità di cui alle particelle 106 sub. 4, 106 sub. 5, 106 sub. 6, 106 sub. 7, 106 sub. 8 (graffato con particella 107 sub. 13), 106 sub. 9, 107 sub. 14, 107 sub. 15 e particella 109, sono state originate dalle unità immobiliari censite alle particelle 106, sub. 2 (graffata con 109) e particella 107, sub. 12.

Infine l'unità immobiliare censita alla particella 106, sub. 3 (graffata con particella 107, sub. 11) deriva dalle unità immobiliari censite alle particelle 106, sub. 1 e 107, sub. 10.

Il perito ha segnalato che dall'esame "[...] della planimetria dell'originaria unità immobiliare censita alla particelle 106 Sub. 2 graffata con 109 evidenzia che è di proprietà degli esecutati anche l'androne carraio e pedonale con la relativa area di pertinenza". L'immobile risulta attualmente censito al foglio 35 del Catasto Terreni con doppia classificazione:

- **particella 108, sub. 1** con qualità di accessori comuni ad enti rurali ed urbani, Partita speciale 2, senza redditi, privo d'intestazione, annotazione specifica "andito e corte comune ai num 109 e ad enti urbani del foglio 35";
- **particella 108**, con qualità di FABB PROMIS di superficie 120 mq, aree di enti urbani e promiscui Partita speciale 1, senza redditi, privo d'intestazione.

Gli immobili, in complesso, insistono su terreni censiti al foglio 35 del Catasto Terreni come segue:

- **particella 106**, ente urbano di mq 150;
- **particella 107**, ente urbano di mq 225;
- **particella 108**, Fabb. Promis. di mq 120 (già sopra indicato);
- **particella 109**, ente urbano di mq 160.

Il perito ha segnalato che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari poste in vendita è stato edificato in epoca ampiamente antecedente al 1° settembre 1967 e, successivamente, è stato modificato sulla base dei seguenti titoli:

- concessione edilizia n. 226/2000 del 24/03/2000, pratica edilizia n. 298/2000 con oggetto "manutenzione dei locali adibiti ad attività commerciale al piano terra fronte piazza della Libertà"; il titolo del quale vi sono nei registri gli estremi non è purtroppo stato fisicamente reperito per la consultazione dall'ufficio tecnico comunale, ma gli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 39/07 riportano, seppur non oggetto d'intervento, la planimetria dell'unità commerciale;

- concessione edilizia in sanatoria n. 39/07 del 21/07/2009, con oggetto "ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con creazione di nuovi appartamenti";
- comunicazione di manutenzione straordinaria in edilizia libera prot. n. 4236 del 15/10/2014, con oggetto "messa in sicurezza edificio (cassero) con rimozione parti crollate e porzioni pericolanti".

**Non risulta richiesta, né tantomeno rilasciata l'agibilità.**

In merito alla conformità catastale, il perito ha segnalato quanto segue:

*"L'unità immobiliare identificata alla particella 107 Sub. 18 presenta delle variazioni della distribuzione interna meglio descritte nel capitolo 'regolarità edilizia' L'unità immobiliare identificata alla particella 106 Sub. 4 (autorimessa) è stata fusa con l'unità particella 106 Sub. 3 graffiato con particella 107 Sub. 11 (negozi), all'interno sono state realizzate alcune variazioni distributive e di tavolati. L'acquirente di ognuno dei due lotti che presentano irregolarità catastali dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale ripresentando congiuntamente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni aggiornato; il costo per la denuncia è quantificabile in circa € 750,00 cadauna, di cui si terrà conto in fase di valutazione".*

In merito alla conformità urbanistico-edilizia, il perito ha segnalato quanto segue:

*"Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e quanto descritto negli elaborati grafici allegati Concessione Edilizia in sanatoria n° 39/07 si rileva una generale conformità ad eccezione di quanto di seguito descritto:*

- a) al piano terra l'unità commerciale alla particella 106 Sub. 3 graffiato con particella 107 Sub. 11 ha inglobato nella propria superficie quella della particella 106 Sub. 4, che era destinata ad autorimessa; si configura quindi un cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in superficie commerciale ed una diversa distribuzione degli spazi interni in tale zona con modifica dell'apertura prospettante il cortile da porta basculante a porta finestra, il tamponamento lato interno di una porta prospettante via Cavour, lasciando inalterato il prospetto verso strada; all'interno dell'unità è stato realizzato un tavolato per creare un vano magazzino, posteriore al bancone bar e modificato l'accesso alla cucina;*
- b) nell'unità particella 107 Sub. 18, al piano primo è stata eliminata la parete che creava l'antibagno nel servizio igienico e parzialmente demolito il muro di spina che divideva la cucina dal soggiorno, al piano secondo è stato creato un ripostiglio con riduzione della superficie di una delle tre camere e piccole altre modificazione dei tavolati interni.*

*Trattandosi di unità immobiliari diverse che in fase di vendita potrebbero essere assegnate a soggetti differenti si procederà a valutare partitamente le violazioni rispetto alle modalità di sanatoria ed ai relativi costi. Le irregolarità di cui al punto a) potranno essere messe in regola mediante la presentazione di una SCIA alternativa al permesso di costruire art. 23 in sanatoria da sviluppare mediante il rilievo di dettaglio delle unità immobiliare interessate e la restituzione grafica in scala adeguata completa di quote generali, la redazione di SCIA in sanatoria, relazione tecnica asseverata, il tutto da inoltrare al portale telematico dello sportello unico dell'edilizia comunale con allegati disegni nei tre ordini di rappresentazione (stato di fatto - progetto - sovrapposizioni), determinazione dell'oblazione mediante stesura di computo metrico estimativo riguardante le opere in sanatoria e autodeterminazione*

degli oneri di urbanizzazione riferiti al cambio di destinazione d'uso da autorimessa a negozio. Sulla base di una stima sommaria delle opere oggetto di sanatoria si può quantificare indicativamente un importo per contributo per costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, monetizzazione area di parcheggio a corredo dell'ampliamento della superficie commerciale, diritti di segreteria ed oblazione in complesso pari a circa € 4.000 oltre a circa € 5.100 di onorari professionali. Di detti costi si terrà conto in fase di stima. Le irregolarità di cui al punto b) potranno essere normalizzate mediante la presentazione di una SCIA art. 22 in sanatoria, completa di rilievo di dettaglio dell'unità immobiliare interessata e la restituzione grafica in scala adeguata completa di quote generali, la redazione di SCIA, relazione tecnica asseverata da inoltrare al portale telematico dello sportello unico dell'edilizia comunale con allegati disegni nei tre ordini di rappresentazione (stato di fatto - progetto - sovrapposizioni), unitamente a dichiarazioni strutturali relative alla parziale demolizione di muratura portante e determinazione dell'oblazione mediante stesura di computo metrico estimativo riguardante le opere in sanatoria. Sulla base di una stima sommaria delle opere oggetto di sanatoria si può quantificare indicativamente un importo per contributo per costo di costruzione, diritti di segreteria ed oblazione in complesso pari a circa € 600 oltre a circa € 4.500 di onorari professionali. Anche di detti costi si terrà conto in fase di stima. L'eliminazione dell'antibagno nel servizio igienico di piano primo non potrà essere regolarizzato in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie pertanto andrà ripristinato ed il relativo costo quantificabile in € 1.500,00. La struttura leggera e posticcia in ferro e plexiglass abusiva a servizio dell'unità commerciale che occupa parte della sua area esclusiva non è sanabile e andrà rimossa; il costo di rimozione stimato in € 3.000,00 che verrà considerato in fase di stima".

Il perito ha inoltre segnalato che per il compendio in oggetto non risultano stabilite norme per regolare la comunione e la suddivisione delle spese per le parti comuni; gli acquirenti dovranno provvedere in tale senso.

Il perito ha specificato che parte dell'area cortilizia censita alla particella 108 è gravata, in superficie, da servitù di passaggio carraio e pedonale e, nel sottosuolo, da servitù di passaggio di tubazioni delle reti di allaccio alle infrastrutture pubbliche di fognatura, acquedotto, metano, telefono/dati, energie elettrica o assimilabili, a favore delle proprietà identificate in mappa catastale al foglio 35, particella 457 e particella 107.

L'esperto ritiene che l'androne carraio, il relativo portone e l'area cortilizia (particelle 106, 108 e 109) siano comuni a tutte le unità immobiliari; il vano scala invece deve ritenersi comune alle unità residenziali ai piani primo e secondo.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione integrativa di stima dal geom. Massimiliano Facchetti redatta in data 22/06/2023 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 (distinte per ciascun lotto)**

#### **Data deposito offerte**



Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare **personalmente** l'offerta – pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c. 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](http://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**

##### **Lotto 1**

Euro 70.500,00- (valore di stima Euro 94.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 52.875,00-.

##### **Lotto 2**

Euro 6.000,00- (valore di stima Euro 8.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 4.500,00-.

##### **Lotto 3**

Euro 6.000,00- (valore di stima Euro 8.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 4.500,00-.

##### **Lotto 4**

Euro 27.750,00- (valore di stima Euro 37.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 20.812,50-.

##### **Lotto 5**

Euro 58.500,00- (valore di stima Euro 78.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 43.875,00-.

##### **Lotto 6**

Euro 35.250,00- (valore di stima Euro 47.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 26.437,50-.

##### **Lotto 7**

Euro 51.000,00- (valore di stima Euro 68.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 38.250,00-.

##### **Lotto 8**

Euro 71.250,00- (valore di stima Euro 95.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori,

pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 53.437,50-.

#### **Lotto 9**

Euro 3.750,00- (pari al valore di stima Euro 5.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 2.812,50-.

#### **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 **IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 139/2021 **Lotto n. ....** versamento cauzione TRIB. NOVARA". Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato distintamente per ciascun lotto e 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, **per tutti i lotti posti in vendita**, esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.astetelematiche.it](http://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 per singolo lotto** 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 08/05/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 15/05/2024 con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.**

#### **Rilanci**

**Lotto 1:** aumento minimo di Euro 1.300,00-

**Lotto 2:** aumento minimo di Euro 250,00-

**Lotto 3:** aumento minimo di Euro 250,00-

**Lotto 4:** aumento minimo di Euro 1.000,00-

**Lotto 5:** aumento minimo di Euro 1.300,00-

**Lotto 6:** aumento minimo di Euro 1.000,00-

**Lotto 7:** aumento minimo di Euro 1.000,00-

**Lotto 8:** aumento minimo di Euro 1.300,00-

**Lotto 9:** aumento minimo di Euro 250,00-

#### **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, 1° comma c.p.c.;
- b) sui seguenti siti Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);  
e provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla:
- c) diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea 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 Inlinea S.p.A., 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 31.10.06) [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://bakeca.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).

### **Custode dei beni**

Per prendere visione dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al custode, nominato dal G.E., I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara in via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e/mail [richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) – sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.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](mailto:infoaste@cegnovara.it)).

Novara, 29/01/2024

Il Professionista Delegato  
dott. Andrea Baldi



**Allegato:** prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

