

C.E.G.**Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie**

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: ceg@cegnovara.itp.e.c. cegnovara@legalmail.it

R.G.E. n. 138/2022

G.E. Dott.ssa Francesca Iaquina

Professionista Delegato **Rag. Lorenza Airoidi**Vendita Telematica **06/06/2024 ore 11:00****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

La sottoscritta, Rag. Lorenza Airoidi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19/10/2023 informa che il giorno **6 giugno 2024 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 MARANO TICINO (NO) via Stazione n. 28/30**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Casa unifamiliare piano terra e seminterrato con pertinente autorimessa e giardino circostante.

L'unità immobiliare è composta da ingresso da portico su soggiorno, cucina, scala per accesso al piano seminterrato, disimpegno, 4 camere di cui una con balcone e 2 bagni. Cantina al piano seminterrato composta da 3 locali, bagno e ripostiglio. Giardino circostante.

Dati catastali

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Marano Ticino come segue:

- foglio 5, mappale 318, subalterno 1, categoria A/7 classe 2 consistenza 9,5 vani, rendita Euro 1.152,99 Via Stazione n. 28 piano T- S1.
- foglio 5, mappale 318, subalterno 2, categoria C/6 classe 2 consistenza 20 mq, rendita Euro 48,55 Via Stazione n. 28 piano S1.

Coerenze: a nord mappale 163, a est mappale 164, a sud via Stazione, a ovest mappale 747

Pratiche edilizie

- C.E. n. 86 del 16/04/1974 per costruzione di laboratorio con uffici e abitazione custode. Agibilità capannone 04/07/1984, agibilità abitazione e uffici 14/10/1981.
- Nullaosta del 03/03/1975 per costruzione recinzione
- C.E. n. 2637 del 04/10/1979 per tombinatura fosso esistente
- C.E. n. 2550 del 29/08/1980 per varianti interne e cambio di destinazione d'uso della propria casa di abitazione. Agibilità capannone 04/07/1984, agibilità abitazione e uffici 14/10/1981.
- Autorizzazione. n. 414 del 22/11/1980 per costruzione di tettoia in ferro temporanea.
- Autorizzazione. n. 14 del 08/05/1995 per costruzione di una scala esterna e modifiche interne.

- C.E. n. 15 del 09/08/1996 per variante all'autorizzazione 14. Agibilità capannone 04/07/1984, agibilità abitazione e uffici 14/10/198.
- Concessione onerosa n. 3236 del 29/07/1994 per costruzione pensilina metallica,
- DIA n. 2934 del 05/06/2000 per arretramento e spostamento laterale cancello carraio e nuovo cancello pedonale.
- Autorizzazione. n. 11 del 28/11/2000 per costruzione locale accessorio,
- SCIA in sanatoria n. 10 del 10/06/2015 per adeguamento superficie locale cucina.
- SCIA n. 17 del 29/06/2015 per modifiche interne alla scala e al disimpegno del piano primo.

Il perito non ha rilevato difformità urbanistico – edilizie e catastali sui beni oggetto di vendita

Stato di possesso: I beni alla data della perizia risultano liberi da persone.

Situazione urbanistica

PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in area produttiva, art 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4

NOTA: Secondo questi articoli per le aree produttive è prevista, tra le destinazioni d'uso ammesse "residenza civile in insediamenti produttivi per custode e/o proprietario (α2) nella misura massima di un alloggio, non superiore a mc 450, per ogni unità locale; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 2000; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva".

Ulteriori avvertenze

Obblighi all'alienazione dell'immobile

Come indicato nelle NTA agli artt. 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 sono ammessi immobili con destinazione residenziale solo se asserviti all'attività produttiva e possono essere adibiti ad abitazione del custode o del proprietario dell'attività collegata

Si precisa che l'unità oggetto di esecuzione dovrà essere utilizzata nell'ambito dell'attività produttiva ad essa collegata, motivo per il quale risulta soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con unità produttiva, come descritto nelle NTA, ma come verificato detto vincolo, in fase di rilascio di autorizzazione edilizia, non è mai stato formalizzato Dal colloquio con un responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Ticino è emerso che tale unità abitativa può essere considerata nel regime delle pertinenze e comunque sottoposta all'art. 818 del Codice Civile.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Roberto Almasio redatta in data 12/04/2023 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 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: € 162.800,00- arrotondato (valore di stima € 216.224,80), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 122.100,00-

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.138/2022 – 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 06/06/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 13/06/2024 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 € 3.000,00-

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

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.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.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)

Novara, 06/03/2024

Il Professionista Delegato
Rag. Lorenza Airolti

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare