

TRIBUNALE DI NOVARA

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

5° esperimento

Il sottoscritto, Rag. Massimo Melone, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 10/12/2022 e riassegnazione del 30/10/2023 informa che il giorno **13/06/2024 2024 alle ore 11:30** 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 AGRATE CONTURBIA (NO) – Località Cascina Cordona, Via Cordona snc

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ville in **corso di edificazione allo stato rustico** delle quali esiste attualmente il piano interrato con rampa di scale che porta al piano terreno sul quale insistono alcuni pilastri in c.a. con terreno coerente.

L'appezzamento di terreno coerente misura circa 3300 mq (superficie catastale).

Attualmente si accede, dalla Via Cordona (di fronte al civico 17) tramite cancello "precario" di cantiere composto da struttura metallica a due ante.

Ogni villa risulta progettualmente così articolata: al piano terreno soggiorno con zona cottura, camera da letto, bagno, oltre ad ampio locale accessorio ubicato nel sottotetto. L'autorimessa è stata progettata in un corpo di fabbrica autonomo e separato dalla villa da uno spazio porticato.

Di ogni villa è stato finora realizzato solo il piano interrato, al rustico, con alcuni pilastri presenti al piano terreno.

Il permesso di costruire n.°17, rilasciato in data 24/09/2010, prevedeva l' edificazione di due ville libere sui quattro lati, ciascuna con autorimessa in corpo di fabbrica separato, per una volumetria massima complessiva pari a 400 mc.

Dati catastali

I beni oggetto di vendita risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Agrate Conturbia come segue:

- Foglio 21, particella 182. (ex particella 48) Qualità: Bosco Ceduo, classe 1. Superficie: are 30 ca 20, (3020 mq). Reddito: R.D. € 2,34, R.A. € 0,16;

- Foglio 21, particella 184. (ex particella 89) Qualità: Prato, classe 3. Superficie : are 03 ca 00, (300 mq).
Reddito : R.D. € 0,77, R.A. € 1,16.

Coerenze Fg. 21, particella 182 in contorno, in senso orario: Particella 184 a due lati, particella 45, particella 181 a due lati.

Coerenze Fg. 21, particella 184 in contorno, in senso orario: Particella 115, particella 122, particella 182 ,
particella 183.

Pratiche edilizie

- Permesso di costruire n.° 17 del 24/09/2010.

-21/07/2011 prot. 4579 Richiesta di Compatibilità Paesaggistica.

-30/12/2011 prot. 7644 Parere Favorevole della Soprintendenza al mantenimento di quanto realizzato.

-26/07/2012 prot. 3922 Pagamento indennità risarcitoria per danno ambientale.

Difficoltà urbanistico edilizie:

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, sono state reperite e consultate le pratiche edilizie inerenti le due costruende unità immobiliari.

Il piano interrato di entrambe le ville in costruzione, richiede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, in quanto non era previsto nel progetto originario.

La pratica edilizia "in sanatoria" ha un costo presunto, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, pari a circa 8.000 euro.

Il futuro aggiudicatario dovrà completare l'iter per l'ottenimento dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. La Sovrintendenza ha dato parere favorevole all'ottenimento della compatibilità paesaggistica ed è stata versata l'indennità risarcitoria del danno ambientale.

Difficoltà catastali:

Dal punto di vista catastale, le due unità immobiliari non risultano autonomamente censite in quanto non ancora ultimate.

Per quanto riguarda i due lotti di terreno risultano correttamente intestati alla ditta esecutata.

Stato di possesso: beni immobili pignorati sono in stato di abbandono. I lavori previsti dal progetto sono solo parzialmente eseguiti. L'area è delimitata da recinzione "precaria" di cantiere costituita da struttura metallica e rete segnaletica in plastica di colore arancione. Vi è pure cancellata metallica per l'accesso pedonale e carraio ai beni immobili pignorati. Sul sedime insistono materiali edili ed attrezzature di cantiere (sacchi di cemento, piastrelle, ponteggi, ferri estranei alla procedura esecutiva).

Ulteriori avvertenze:

Sussiste convenzione edilizia trascritta in data 11/03/1991 ai nn.3187/2499 con il Comune di Agrate Conturbia per l'edificazione di un volume massimo di 400 mc. **Il terreno richiede, per l'edificazione, la preliminare**

Autorizzazione Paesaggistica, in quanto area parzialmente boscata.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall'Arch Enrico Brandoni redatta in data 29/08/2022 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: € 37.400,00 (valore di stima € 118.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire **€ 28.050,00-**.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie In Linea S.p.A al seguente iban **IT 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " **Proc. Esec. Rge n. 82/2020 – 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 € 1.000,00-.

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.

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, 26/03/2024

Il Professionista Delegato
Rag. Massimo Melone



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare