

## 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, Dott. Marco Sassi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 01/12/2022 e del 15/12/2022 e riassegnazione del 29/11/2023 informa che il giorno **11 luglio 2024 alle ore 10:45** 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](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

#### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Comune di San Maurizio D'Opaglio (NO), Via Alpiolo n. 36**

#### **LOTTO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali ad uso **magazzino** al piano terra a cui si accede dal cortile delimitato da recinzioni in muratura e metalliche con cancello carraio di ampie dimensioni. E' presente, inoltre, un locale di ingresso delimitato da pareti prefabbricate in pannelli di alluminio, un locale ad uso ufficio ed un servizio igienico con relativo antibagno.

#### **Dati catastali**

In seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 i beni risultano così identificati al catasto fabbricati del comune di San Maurizio D'Opaglio:

- foglio 6 particella 1692 sub. 10 – cat. C/2 – classe 2<sup>^</sup> - Via Alpiolo n. 36 - P.T. - consistenza di mq. 183 - R.C. Eu. 302,44 –

**Coerenze:** a Nord: altra unità immobiliare della stessa proprietà distinta al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 11 ad Est: prima cortile comune poi fabbricato di altra proprietà in aderenza a Sud: cortile comune ad Ovest: cortile comune.

**Stato di possesso:** Gli immobili di cui al presente lotto risultano occupati con regolare contratto di affitto registrato prima del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura con scadenza al 31/08/2025.

#### **LOTTO C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale **deposito** al piano interrato, **abitazione** al primo piano e locale ad uso **deposito** al secondo piano

Dalla rampa carraia e dalla scala comune si accede al piano interrato in cui sono presenti ampi locali di deposito.

All'abitazione vi si accede da scala interna e risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte da cui si accede alla camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio, a n. 2 camere da letto singole ed a n. 2 bagni.

Sono presenti, inoltre, rispettivamente sul fronte Nord e sul fronte Ovest, n. 2 balconi di ampie dimensioni.

Sul fronte Sud, con accesso dalla cucina e dal soggiorno attraverso finestrate di ampie dimensioni, si accede ad un portico coperto e ad una terrazza a livello scoperta.

Dalla scala comune si accede al piano sottotetto in cui sono presenti locali di deposito, un bagno ed un piccolo locale caldaia.

**Dati catastali:**

A seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 i beni risultano così identificati al catasto fabbricati del comune di San Maurizio D'Opaglio:

- **Deposito S1:** foglio 6 particella 1692 sub. 8 – cat. C/2 – classe 2<sup>^</sup> - Via Alpiolo n. 36 - P. S1 - consistenza di mq. 163 - R.C. Eu. 269,38;
- **Abitazione:** foglio 6 particella 1692 sub. 12 – cat. A/2 – classe 2<sup>^</sup> - Via Alpiolo n. 36 - P.1° - consistenza di 8 vani - R.C. Eu. 826,33;
- **Deposito 2° piano:** foglio 6 particella 1692 sub. 13 – cat. C/2 – classe 2<sup>^</sup> - Via Alpiolo n. 36 - P.2° - consistenza di mq. 132 - R.C. Eu. 218,15.

**Coerenze**

Coerenze deposito sub 8 : a Nord: altra unità immobiliare della stessa proprietà distinta al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 9 ad Est: terrapieno comune a Sud: terrapieno comune ad Ovest: terrapieno comune

Coerenze abitazione sub 12: a Nord: cortile comune ad Est: prima cortile comune poi fabbricato di altra proprietà in aderenza a Sud: cortile comune ad Ovest: cortile comune

Coerenze deposito sub 13: a Nord: cortile comune ad Est: cortile comune a Sud: vista aperta su altra unità immobiliare della stessa proprietà ad Ovest: cortile comune.

**Stato di possesso deposito sub 8:** alla data della perizia il bene risultava occupato da terzi senza titolo.

**Stato di possesso deposito sub 13, abitazione sub 12:** alla data della perizia i beni risultavano occupati dal debitore 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)**

**Informazioni riguardanti tutti i lotti posti in vendita:**

**Pratiche edilizie e difformità riscontrate nella CTU**

- 1) Concessione edilizia per costruzione fabbricato residenziale n. 850/97 del 10/12/1997

Ai fini dell'ottenimento di detta concessione edilizia risultano essere stati presentati:

- 1.1) Relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge n. 10 del 9/1/1991 relativa al contenimento del consumo energetico
- 1.2) Relazione tecnica per impianto elettrico
- 1.3) Denuncia delle opere in cemento armato

Non avendo adempiuto alla richiesta di documentazione integrativa del Comune di San Maurizio D'Opaglio Prot. n. 10971 del 01/12/2003 non risulta essere stato rilasciato, invece, il certificato di abitabilità

- 2) Autorizzazione edilizia per costruzione di recinzione ed accessi n. 991/A del 13/8/2002

Nel corso dei sopralluoghi il perito ha eseguito rilievo particolareggiato degli immobili e, successivamente, la rappresentazione grafica con lo stato di confronto rispetto ai disegni di progetto a suo tempo presentati in Comune.

In seguito a detti accertamenti sono emerse difformità edilizie che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà provvedervi entro i termini previsti con i costi stimati in perizia, tra le quali:

**a piano interrato:**

- diversa disposizione interna dei locali
- ampliamento della superficie utile dei locali con diversa disposizione delle murature perimetrali

**a piano terra:**

- diversa disposizione interna dei locali

- riduzione della superficie utile dei locali con diversa disposizione delle murature perimetrali

**a piano primo:**

- diversa disposizione interna dei locali

- demolizione del tetto del magazzino a piano terra ed ampliamento della terrazza a livello

**a piano sottotetto:**

- nuova realizzazione di locali di deposito collegati funzionalmente con l'appartamento al piano primo

**sezione allometrica:**

- diversa distribuzione allometrica dei solai

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Mario Siviero redatta in data 19/12/2022 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 della 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 A:** € 37.500,00 - (valore di stima € 118.271,87), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 28.125,00- (arrotondato)

**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 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " **Proc. Esec. Rge n. 147/2021 – Lotto A**, 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**

**Prezzo base lotto C:** € 137.600,00 (valore di stima € 434.878,87), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 103.200,00-

**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 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " **Proc. Esec. Rge n. 147/2021 – Lotto C**, 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](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** 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 per tutti i lotti posti in vendita in data 11/07/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 18/07/2024 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- relativamente ai LOTTO A

aumento minimo di € 2.500,00- relativamente al LOTTO C

**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](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://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](http://www.asteannunci.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; 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](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, 15/04/2024

Il Professionista Delegato  
Dott Marco Sassi



**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare