C.E.G.
Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie
Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara
Tel: 0321/397588 fax 0321/640583
email: ceg@cegnovara.it
p.e.c. cegnovara@legalmail.it

R.G.E. n. 119/2023
G.E. **Dott.ssa Veronica Zanin**

Professionista Delegato **Dott.ssa Veronica Bosi**
Vendita Telematica **3/07/2025 ore 10:00**

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

Il sottoscritto, Dott.ssa Veronica Bosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 15/11/2024 informa che il giorno **3 luglio 2025 alle ore 10:00** 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 Castelletto Sopra Ticino (NO) – Via Cabina n. 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato con giardino e cantina pertinenziali.
All'immobile si accede mediante un accesso pedonale ed un passo carraio collocati sul lato nord del lotto.
L'abitazione è costituita da:
- piano terra: ingresso, locale caldaia, locale lavanderia, due disimpegni, bagno, tre vani, deposito;
- piano primo: ingresso, due camere, due bagni, guardaroba, disimpegno, soggiorno e cucina.

I due piani sono collegati da una scala interna ed il tutto si sviluppa per un totale di circa 291,75 mq calpestabili e circa 374,30 mq lordi.
Al piano interrato è presente un locale cantina.
Sono inoltre presenti al piano primo dei balconi posti sui lati nord, est e sud, al piano terra è presente un portico.

Dati catastali
L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Castelletto Sopra Ticino come segue:
- foglio 11 mappale 304, categoria A/7, classe 3, consistenza 12 vani, rendita € 1487,40- Via Repubblica n. 10 posto al piano S1-T-1;

Coerenze mappale da Nord in senso orario: Via della Cabina, mappali 305, 307, 361, 557, 340, Via Repubblica.

Pratiche edilizie
La costruzione dell'immobile risulta antecedente al 01/09/1967, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:
• Concessione edilizia n. 12/1954 del 10/06/1954 per nuova costruzione di una villetta;
• Autorizzazione edilizia n. 73/1995 del 19/06/1995 per sostituzione cancelli.

Difformità urbanistico edilizie:
il perito ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto concessionato. Nello specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna di entrambi i piani e l'assenza della rappresentazione del piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interrato. Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.500,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi. Nel giardino privato è presente un porticato con struttura in mattoni e ferro. Tale elemento, privo di titolo autorizzativo andrà **rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario** con un costo stimato pari ad € 2.500,00.

Difformità catastali:
Il perito ha rilevato lievi differenze nella conformazione interna e la mancata rappresentazione dell'area esterna in quanto esclusiva. Queste difformità dovranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante la presentazione della variazione catastale con un costo stimato pari ad € 1.000,00.

Stato di possesso: i beni risultano occupati dal debitore. **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 Andrea Arcagni redatta in data 08/10/2024 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: € 225.000,00- (valore di stima € 300.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 168.750,00-
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. 119/2023– 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 3/07/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 10/07/2025, 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 € 4.000,00-
La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 I'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.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, 07/04/2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Veronica Bosi

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009