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. 137/22+174/23
G.E**. Dott.ssa Veronica Zanin**

Professionista Delegato **Rag. Giovanni Borrini**
Vendita Telematica **06/11/2025 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.

3° esperimento

Il sottoscritto, Rag. Giovanni Borrini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 24/10/2024 informa che il giorno **6 novembre 2025 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 Oleggio (NO), via Alzate n. 138

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di edificio d'epoca a cortina edilizia, distribuito su due piani abitabili, oltre a sottotetto (solo accessibile dall'esterno per manutenzioni).
L'alloggio è costituito da due vani giorno comunicanti, cucina e bagno al piano terra, vano scala, corridoio distributivo, due camerette, guardaroba, camera doppia e bagno al piano primo, con accessorio balcone ballatoio; compendiano al piano terra porzione di corte esclusiva recintata, ripostiglio con centrale termica, piccola area scoperta di giardino recintata con rete metallica e altra porzione liberamente accessibile.
Si evidenzia che l'alloggio ricavato a seguito della ristrutturazione edilizia dell'intera porzione di fabbricato (pratica edilizia Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006) seppure impropriamente ancora censito sue tre distinte unità immobiliari (mapp. 326 sub. 2, mappale 91 sub. 2 e 4), nei fatti è indissolubilmente trasformato e unito in unico appartamento.
L'accesso avviene tramite strada privata con fondo sterrato, dalla strada pubblica di via Alzate (zona frazionale periferica "Motto Grizza"); sul lato destro del passaggio, piccola area scoperta interamente recintata (giardino esclusivo). Altre porzioni dell'area scoperta sono soggette a evidenti servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di diverse porzioni confinanti (sui due lati e sul retro dell'edificio). Piccola porzione frontale alla abitazione, completamente recintata con cordolo in muratura e sovrastate recinzione con elementi metallici sagomati, rifinita con pregevoli materiali e destinata a corte esclusiva; ingresso pedonale con piccolo vano coperto. Il cortile prosegue anche sul fronte retro dell'edificio (ex cascina rurale), accessibile tramite androne carrabile adatto al transito di piccoli mezzi; nel cortile fronte, n. 1 posto auto scoperto in area di corte (davanti al ripostiglio / locale caldaia).

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Oleggio come segue:
- Foglio 35 mapp. 326 sub. 1, Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A;
- Foglio 35 mapp. 326 sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 587,47 €;
- Foglio 35 mapp. 91 sub. 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 23 m2, rendita 65,33 €;
- Foglio 35 mapp. 91 sub. 4, cat. C/2, classe 2, consistenza 23 m2, rendita 65,33 €

.

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

Coerenze a corpo: a nord altra proprietà di cui al mappale 278, a est altra proprietà di cui al mappale 320, a sud altra proprietà di cui al mappale 92 e strada privata mappale 93, a ovest altre proprietà di cui ai mappali 278 e 344.

Pratiche edilizie

- Concessione di Costruzione n. 3916 (Pratica prot. n. 30925) del 20.11.1996, per ristrutturazione di porzione di fabbricato ai piani terreno e primo, relativo alla sola porzione all'epoca distinta ai mappali 90 e 216 (non i vani a lato, sul mappale 91);
- Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006, per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e collegamento di due vani longitudinali al piano terra e al piano primo (ex mappale 91), situazione attuale accertata con numerose difformità;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 18580 del 07.07.2010, per opere di sistemazione aree esterne pertinenziali e costruzione di nuova tettoia aperta, situazione attuale accertata con numerose difformità.

La porzione di fabbricato NON ha mai ottenuto licenza di abitabilità / agibilità.

Difformità urbanistico edilizie:

Si evidenziano NUMEROSE DIFFORMITÀ per opere realizzate diversamente e/o non eseguite.

Difformità edilizie accertate al Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006: diversa conformazione delle forometrie esterne, diversa destinazione d'uso della centrale termica al piano terra, diverso collegamento interno alla cucina (da vano scala e non da soggiorno), diversa distribuzione interna dei locali al piano primo, mancanza del collegamento interno verso il sottotetto (non abitabile).

Difformità edilizie accertate alla Denuncia di Inizio Attività Prot. 18580 del 07.07.2010: mancata realizzazione della tettoia aperta per tre posti auto, diverse caratteristiche costruttive per la recinzione del giardino pertinenziale, mancata realizzazione di parte della recinzione del cortile (fronte centrale termica), mancata realizzazione del portico al piano terra (interno al cortile a protezione della facciata principale).

Per normalizzare le pratiche edilizie Permesso di Costruire n. 72/2006 del 23.11.2006 e Denuncia di Inizio Attività Prot. 18580 del 07.07.2010 si renderà necessario depositare progetto in sanatoria.

Difformità catastali:

Dalla disamina della documentazione catastale (impianto 1955 e attuale), si è verificato che la particella 326 (oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare) deriva dal frazionamento delle originarie particelle 90, 91 e 92 (si veda l'allegato schema estratto dalla mappa d'impianto) e dalla successiva riorganizzazione delle porzioni immobiliari nell'odierna configurazione.

Si evidenzia che le planimetrie censuarie delle unità immobiliari urbana f. 35 mappale 326 sub. 2, mappale 91 sub. 2 e 4 (tra loro ormai indissolubilmente trasformate e unite in unico alloggio) SONO DIFFORMI allo stato di fatto, principalmente per la mancanza di importanti spazi abitativi al piano terra e al piano primo (si veda allegato n. 11 alla presente relazione).

Si suggerisce variazione catastale NCEU per accorpamento delle tre unità immobiliari (f. 35 mappale 326 sub. 2, mappale 91 sub. 2 e 4) di proprietà degli esecutati e indissolubilmente riorganizzate a seguito di ristrutturazione edilizia del 2006.

Stato di possesso: i beni risultano occupati dal debitore, come da relazione del custode al 23/05/25. **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 Adriano Cantamessa redatta in data 12/08/2204 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.

****

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

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: € 60.750,00- (valore di stima € 108.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 45.562,50-

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 **IT 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n.137/22+174/23 – 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 06/11/2025 e terminerà alle ore 12:00del 13/11/2025, 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 € 1.300,00-

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,

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

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.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, 25/06/2025

Il Professionista Delegato
Rag. Giovanni Borrini

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