

**C.E.G.**

**Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie**

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: [ced@cegnovara.it](mailto:ced@cegnovara.it)

p.e.c. [cegnovara@legalmail.it](mailto:cegnovara@legalmail.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.G.E. n. 153/2023**

**G.E. Dott.ssa Veronica Zanin**

Professionista Delegato **Rag. Cinzia Arcuri**  
Vendita Telematica **24/09/2025 ore 10:30**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI NOVARA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI**

**Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.**

**1° esperimento**

La sottoscritta, Rag. Cinzia Arcuri, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 24/04/2025, informa che il giorno **24/09/2025 alle ore 10:30** 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](http://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), via Borgoticino Nord n. 42/F (già Cascina Bassone)**

**LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento bilocale al piano primo con sottotetto non abitabile e bagno posto all'interno di una casa a ringhiera in cui sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione del 110% realizzati negli anni 2023 e 2024, oltre a due terreni prossimi all'abitazione.

Al cortile comune si accede da un cancello carraio posto su di uno slargo non di proprietà del condominio che affaccia a sua volta su via Borgoticino nord al n. 42.

All'appartamento si accede tramite una scala comune rifatta con la ristrutturazione del 1999 e dal ballatoio/balcone di proprietà privata.

Dalla porta dell'appartamento si accede direttamente nella zona giorno con l'angolo cottura sul fronte, la scala a chiocciola che conduce al sottotetto non abitabile sulla sinistra e il soggiorno sulla destra.

Sulla destra c'è anche la porta del disimpegno che conduce sia al bagno che alla camera matrimoniale posta sul fondo.

Il piano sottotetto è formato da due stanze che non hanno i requisiti di abitabilità e da un bagno regolarmente dichiarato.

I terreni posti in prossimità dell'appartamento sono in parte edificabili ed in parte agricoli, attualmente in stato di abbandono e sul mapp.34 è presente una baracca da demolire perché in condizioni precarie di stabilità.

#### **Dati catastali del fabbricato**

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Agrate Conturbia come segue:

- foglio 5, particella 36, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, (superficie catastale totale mq 105, sup.cat. escluse aree scoperte mq. 102, rendita €, 227,24, Via Cascina Bassone s.n.c. piano 1-2; per duplicazione al catasto Terreni del Comune di Agrate Conturbia al foglio 5 particella 36

#### **Coerenze:**

Coerenze della particella 36 al catasto Terreni partendo da nord: particelle 230, 229, 231, 232, strada vicinale, 239, 227, 26, 190.

In prossimità dell'appartamento sono presenti due terreni in parte edificabili e in parte agricoli (come meglio specificato dal CDU richiamato in perizia), attualmente in stato di abbandono. Sul mappale 234 è presente una baracca che, a parere del CTU, andrebbe demolita in quanto versa in condizioni precarie di stabilità. La baracca è stata costruita a seguito della presentazione della Denuncia di Inizio attività (DIA) prot. n. 6730 del 10/10/2007 per "formazione di tettoia aperta su tre lati". In realtà in alcuni lati la tettoia è stata chiusa ma essendo priva di fondazioni non è sicura dal punto di vista statico.

L'immobile dal punto di vista urbanistico/edilizio è conforme alla DIA sopra citata, ma non è stato accatastrato.

#### **Dati catastali dei terreni**

Trattasi di terreni in parte edificabili e in parte agricoli posti in prossimità dell'appartamento identificati al Catasto Terreni del Comune di Agrate Conturbia come segue:

- Terreno al foglio 5, particella 234, qualità seminativo di classe 3, superficie 165 mq reddito domenicale 0,60 €, reddito agrario 0,98 €;
- Terreno al foglio 5, particella 238, qualità seminativo di classe 3, superficie 94 mq reddito domenicale 0,34 €, reddito agrario 0,56 €;

Coerenze della particella 234 al catasto Terreni partendo da nord: particelle 237, 238, 233, 229.

Coerenze della particella 238 al catasto Terreni partendo da nord: particelle 237, 235, 236, 232, 233, 234

#### **Pratiche edilizie**

La casa a ringhiera è stata oggetto di radicale ristrutturazione con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 14/99 del 24/07/1999 per la realizzazione di cantine interrato in sanatoria in Agrate Conturbia (NO), via Borgoticino n. 42;
- Concessione Edilizia n. 15/99 del 24/07/1999 per la realizzazione di cantine interrato in sanatoria in Agrate Conturbia (NO), via Borgoticino n. 42;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 6730 del 10/10/2007 per "ristrutturazione tettoia pertinente all'abitazione" in Agrate Conturbia (NO), via Borgoticino n. 42/F sul terreno al foglio 5 particella 234.
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) del 23/11/2022 per esecuzione lavori Superbonus 110 %.

**Non è presente l'abitabilità.**

#### **Diffornità urbanistico edilizie:**

**Il perito ha rilevato quanto segue:** ".... La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme alla situazione urbanistica/edilizia tranne per la presenza di una finestra in prossimità dell'angolo cottura che nella Concessione Edilizia n. 15/99 del 24/07/1999 veniva chiusa. Tale diffornità dell'apertura esterna può essere

sistemata con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con il pagamento del doppio della sanzione con un minimo di 516,00€.

Per i terreni invece verrà considerata la demolizione della baracca attualmente presente. In alternativa si potrebbe accatastare la stessa...".

**Difformità catastali:** il perito non ha rilevato difformità catastali

**Stato di possesso:** I beni risultano occupati dai debitori. **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 dall' Ing. Caterina Mazzeri redatta in data 24/02/2025 e 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](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:** € 103.00.000- (valore di stima € 102.958,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 77.250,00-

**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. 153/2023- 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](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 in data 24/09/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 01/10/2025, 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 € 2.000,00-

**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](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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteaavvisi.it](http://www.asteaavvisi.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.astagiudiziarie.com](http://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](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 27/05/2025

Il Professionista Delegato

Rag. Cinzia Arcuri



**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare