

R.G.E. n. 17/2024

G.E. dott. Veronica Zanin

Professionista Delegato avv. Paolo Mazzini

Vendita Telematica del 8.10.2025 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.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Paolo Mazzini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 22.05.2025 informa che il giorno 08.10.2025 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 Borgo Ticino (NO), via Gagnago n. 32

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato sito nel comune di Borgo Ticino via Gagnago n. 32, posta su 2 piani, composta al piano terra (primo fuori terra) da: ingresso, cucina-soggiorno, bagno, portico e tettoia; al piano primo (secondo fuori terra) da: disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo. Completano la proprietà una cantina al piano interrato e la corte esclusiva al piano terra.

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Borgo Ticino (NO) al foglio 17, particella 163 (già mappali 163 e 234), / Ente Urbano di are 1,25;

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Ticino al foglio 17, particella 163, subalterno 3, rendita catastale: € 364,10

Coerenze:

Via Gagnago, particelle 574, 239,160,393 e 162

Pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 1905 del 16.03.1993

Difformità urbanistico edilizie:

Sono state rilevate delle difformità di cui molte si ritiene che non siano sanabili e quindi dovrebbero essere oggetto a ripristino dei luoghi, in particolare:

Opere sanabili: al piano terra la diversa distribuzione interna, la realizzazione di un unico ambiente tra cucina e soggiorno, la chiusura di due porte di collegamento interno e la modifica di alcuni

serramenti. Al piano primo la chiusura del terrazzino e la realizzazione di un ripostiglio.

Opere non sanabili: al piano terra la tettoia esterna risulta difforme da quanto autorizzato. Nella porzione di cortile nord è stata realizzata un'altra piccola tettoia in completa assenza di autorizzazione. Al piano primo la creazione di un secondo terrazzo coperto sopra il bagno del piano terra e la copertura del terrazzo esistente.

Difformità catastali:

la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della vendita presenta molte difformità come sopra riportate, non coincide con la reale consistenza dell'unità. Non è presente l'elaborato planimetrico.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale delle opere sanabili € 5.000,00 circa

Spese tecniche di ripristino allo stato autorizzato, opere non sanabili, € 20.000,00 circa

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta libero.

Presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare personalmente l'offerta - pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c. 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

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: € 39.200,00 (pari al valore di stima), a pena di inammissibilità le offerte non potranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c., vale a dire a € 29.400,00-

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. 17/2024 - , 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 8.10.2025 e terminerà alle ore 12,00 del 15.10.2025 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 € 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, comma 1, c.p.c.;

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

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;

pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

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, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteevvisi.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 il sottoscritto professionista delegato avv. Paolo Mazzini (tel. 0321 611619 - fax 0321 620629 - e-



mail: segreteria@studiobroggimazzini.eu).

Novara, 24 giugno 2025



Il Professionista delegato
Avv. Paolo Mazzini

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

