

R.G.E. n. 3/2023
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dott.ssa Cristina Ferraris**
Vendita Telematica **27/11/2025 ore 12:00**

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI
Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

4° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Cristina Ferraris, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30/5/2024 e in rettifica del 21/06/2024, nonché successivo del 28/07/2025, informa che il giorno **27/11/2025 alle ore 12:00** 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 BOLZANO NOVARESE (NO) in VIA MERLINO n. 15 (già 7).

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato terra cielo da ristrutturare con terreno pertinenziale, avente accesso carraio e pedonale tramite corte (mappale n. 694) di altra proprietà, gravata da servitù di passaggio a favore del fabbricato esecutato.

Il fabbricato risale alla fine del XIX secolo, nell'arco degli anni ha avuto alcuni interventi di manutenzione e da ultimo negli anni 2010 è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione non ultimato, pertanto attualmente si presenta allo stato rustico e non abitabile. Lo stesso è costituito da un piano interrato ad uso cantina e locale sgombero (taverna) e tre piani fuori terra, di cui piano terreno e piano primo adibiti ad abitazione e piano secondo a soffitta. Il fabbricato ha accesso al piano terreno dalla corte esclusiva e dal vano scala comune ed è composto in detto livello da soggiorno, cucina abitabile, balcone di pertinenza della cucina, al piano primo camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, disimpegno, bagno (balcone di pertinenza della camera da letto singola); al piano secondo soffitta in un unico vano, balcone. I piani sono collegati tra loro da vano scala comune con altra proprietà. Completa il fabbricato il piano interrato avente accesso dal terreno pertinenziale di proprietà esclusiva composto da cantina e locale sgombero da adibire a taverna. L'abitazione possiede corte e giardino di pertinenza esclusiva avente una superficie di mq. 1.289,00

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Bolzano Novarese come segue:

- foglio n. 3 particella n. 693 subalterno n. 4 graffato a mappale n. 1216, categoria A/3 classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale 165 mq., superficie catastale al netto di aree scoperte mq. 148, rendita catastale € 371,85- Via Merlino n. 7, piano S1-T-1-2.

Si rileva che per mero errore materiale nella perizia è indicato la particella 603 anziché correttamente la particella 693.

Identificazione al catasto terreni

L'area su cui insiste la porzione di fabbricato oggetto di vendita è censita alla sezione Nuovo Catasto Terreni nel Comune di Bolzano Novarese al foglio n. 3 particella n. 693, qualità ente urbano, superficie ha 00 are 01 ca 35, senza reddito e privo di ditta catastale.

Il terreno pertinenziale esclusivo è censito al foglio n. 3 come segue:

- particella n. 696, qualità corte, superficie 4 mq., senza reddito e privo di intestazione della ditta catastale;
- particella n. 697, qualità prato arborato classe 1a, superficie 1.100 mq., reddito dominicale 5,97, reddito agrario 5,97;
- particella n. 1216, qualità ente urbano, superficie 185 mq., senza reddito e privo di intestazione della ditta catastale

Coerenze: la proprietà eseguita, in unico corpo confina rispetto la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario, con mappale n. 1264, mappale n. 1228, mappale n. 904, mappale 92, mappale 578, mappale 694, altra unità immobiliare del mappale n. 693, mappale n. 50, salvo altri.

Pratiche edilizie

Il fabbricato, nel quale è ubicato la porzione eseguita, è stato edificato prima del 1942. Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bolzano Novarese in data 6.11.2023, L'Esperto ha reperito le seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Bolzano Novarese:

- Concessione edilizia n. 7/83 del 17.3.1983 per la sistemazione interna del primo piano. Si evidenzia che il Tecnico Comunale non ha reperito nell'archivio il fascicolo e quindi l'Esperto non ha potuto visionarla e chiederne copia;
- Concessione edilizia n. 36, pratica edilizia n. 773, prot. n. 1'495 del 7.9.1983, prot. n. 10'654 per variante alla concessione edilizia n. 7/83, per sostituzione di un solaio tra piano terreno e primo, sostituzione solaio tra piano primo e sottotetto, realizzazione di un servizio igienico;
- Denuncia di inizio attività n. 16/09 prot. n. 2'169 del 29.5.2009 per ristrutturazione del piano terreno e primo.

Difformità urbanistico edilizie

L'Esperto durante le attività peritali di sopralluogo ha rilevato diverse difformità rispetto i titoli edilizi reperiti presso l'archivio comunale. Nella fattispecie non è stata ricavata la scala interna di collegamento tra piano terreno e piano primo prevista nella D.I.A. n. 16/09, come anche il bagno al piano terreno, oltre modifiche ai serramenti esterni, contropareti nel locale sgombero al piano interrato, lievi difformità nella disposizione delle pareti interne configurabili quali tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001. L'Esperto dichiara che le difformità rilevate sono sanabili in base al combinato disposto dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 con i costi stimati in perizia.

Difformità catastali

L'Esperto, a seguito dell'autorizzazione da parte del in data 5/4/2024, ha provveduto a presentare variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 16.4.2024, approvata al prot. n. NO0024948 in atti

dal 16/04/2024, pratica n. 24948.1/2024 e successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 28.4.2024, approvata al prof. n. NO0027094 in atti dal 29/04/2024, pratica n. 27094.1/2024.

Stato di possesso: i beni risultano liberi da persone, il G.E. ha emesso ODL in data 26/02/2024.

Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia che i mappali n. 1216 e 697 sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale n. 92, lungo il confine con il mappale n. 578. Condizioni: l'area cortilizia si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Paolo Castiglione redatta in data 29/04/2024 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 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: € 37.000,00- (valore di stima € 87.500,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire **€ 27.750,00.**

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 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale " Proc. Esec. Rge n. 3/2023 – 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 27/11/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 04/12/2025 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 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.asteanunci.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 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.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)

Novara, 15/09/2025

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Cristina Ferraris