

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.
2° esperimento

Il sottoscritto Dott. Andrea Baldi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data 9 gennaio 2025, informa che il **24 settembre 2025 alle ore 10:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona** dei beni immobili sottoindicati **con il sistema dei rilanci plurimi** e 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.

Mezzomerico (NO) - via Alessandro Volta n. 7

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di **fabbricato** a due piani fuori terra e piano seminterrato, con annessi terreni pertinenziali, così composto:

Autorimessa

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano seminterrato e articolata in un unico locale con annesso servizio igienico e ripostiglio.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al Catasto Fabbricati:

- foglio **4**, mappale **354**, subalterno **3**, categoria C/6, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale totale 97 mq, rendita Euro 215,41-, piano seminterrato, via Alessandro Volta n. 7.

Appartamento (a piano terra)

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terra e articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno zona giorno, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due servizi igienici, locale caldaia esterno e portico, oltre a ripostiglio al piano seminterrato.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al Catasto Fabbricati:

- foglio **4**, mappale **354**, subalterno **4**, categoria **A/7**, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 160 mq e totale escluse le aree scoperte 160 mq, rendita Euro 852,15-, piano seminterrato e terra, via Alessandro Volta n. 7.

Appartamento (al piano primo)

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo e articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno zona giorno, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno

zona notte, tre camere da letto, due servizi igienici, locale caldaia esterno e cinque balconi, oltre a ripostiglio al piano seminterrato.

L'unità immobiliare risulta essere così censita al Catasto Fabbricati:

- foglio **4**, mappale **354**, subalterno **5**, categoria **A/7**, classe U, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 mq e totale escluse le aree scoperte 192 mq, rendita Euro 908,96-, piano seminterrato e primo, via Alessandro Volta n. 7.

Terreni di pertinenza

I terreni con destinazione ad area di pertinenza del fabbricato risultano così censiti al Catasto Terreni:

- foglio 4, mappale 353, qualità bosco misto, classe 2, superficie 880 mq, reddito domenicale Euro 0,73-, reddito agrario Euro 0,27-;
- foglio 4, mappale 356, qualità prato, classe 1, superficie 450 mq, reddito domenicale Euro 2,67-, reddito agrario Euro 2,09-.

L'intero fabbricato di cui sopra è identificato al Catasto Terreni del Comune di Mezzomerico (NO) al foglio 4, mappale 354.

Coerenze da nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con autorimessa e abitazioni più i terreni di pertinenza):

altra proprietà al foglio 4 mappale 690, altra proprietà al foglio 6 mappale 307, altra proprietà al foglio 6 mappale 34, altra proprietà al foglio 6 mappale 35, altra proprietà al foglio 4 mappale 357, torrente Agamo.

Il perito ha segnalato l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione di costruzione con relativi elaborati grafici n° 23/77 del 19/05/1977 per la costruzione di casa di abitazione e demolizione di casa esistente in Mezzomerico (NO), via A. Volta;
- concessione di costruzione con relativi elaborati grafici n° 31/84 dell'1/10/1984 per variante in corso d'opera a casa di civile abitazione in Mezzomerico (NO), via A. Volta;
- autorizzazione all'abitabilità del 27/11/1984 inerente la casa di civile abitazione sita in Mezzomerico (NO), via A. Volta.

In merito alle difformità urbanistico-edilizie il perito ha segnalato quanto segue:

"Preliminarmente bisogna però evidenziare come gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi non riportino quote geometriche né per quanto riguarda la dimensione dei singoli locali né per quanto riguarda la dimensione dei serramenti (interni ma soprattutto esterni). Le poche misure riportate negli elaborati grafici allegati sia alla prima concessione del 1977 che alla successiva variante del 1984 riguardano sostanzialmente misure generali complessive del fabbricato non dettagliando minimamente le suddivisioni interne. Considerando che complessivamente il fabbricato risulta coerente con quanto autorizzato, le difformità rilevate derivano esclusivamente dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

Le difformità più evidenti emerse sono:

al piano seminterrato non è presente la nicchia del locale posta in adiacenza della porta di comunicazione con il vano scala interno di collegamento con il piano terra, i serramenti perimetrali con le relative bocche di lupo sono posizionati in maniera differente rispetto agli elaborati grafici ed al posto del locale centrale termica è stato realizzato un servizio igienico;

al piano terra ed al piano primo alcuni serramenti interni risultano di dimensioni diverse e posizionati in maniera differente rispetto agli elaborati grafici ed i serramenti esterni risultano leggermente difformi come tipologia e dimensione sempre rispetto a quanto rilevabile dagli elaborati grafici.

Andranno puntualmente rilevate anche tutte le tramezzature interne di partizione dei locali che non è stato possibile verificare in fase di sopralluogo non essendo quotati i disegni reperiti in fase di accesso agli atti che inoltre sono stati acquisiti non in scala.

Le difformità di cui sopra andranno sanate, previa presentazione a firma di tecnico abilitato di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria minima prevista di € 516,00, andando a rappresentare la corretta conformazione delle unità immobiliari rispetto alle difformità segnalate. Sanzione pecuniaria: € 516,00 Spese Tecniche: € 2.484,00 Oneri totali: € 3.000,00".

In merito alla difformità catastale il perito ha segnalato quanto segue:

"In considerazione di quanto rilevato rispetto alla conformità urbanistico-edilizia e che anche le planimetrie catastali agli atti riportano sostanzialmente le medesime difformità, si rende necessario, una volta attuata la sanatoria di cui al punto precedente, presentare un DOCFA in variazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Novara, comprensivo dell'elaborato planimetrico, coerente con la situazione finale per rappresentare catastalmente correttamente le n°3 unità immobiliari poste nel fabbricato residenziale. Tributi speciali catastali: € 150,00 Spese Tecniche: € 2.350,00 Oneri totali: € 2.500,00".

Gli immobili 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 dall'art. 560 c.p.c. (cfr. pag. 4).**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima e relativa integrazione dall'Arch. Riccardo Benvenuti depositate in atti, alle quali 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

Data deposito 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

Euro 195.000,00- (valore di stima Euro 260.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., ovvero a Euro 146.250,00-.

Cauzione

Pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al seguente Iban **IT 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 46/2023 Lotto unico, versamento cauzione TRIB. NOVARA". Detto importo 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 il giorno 24/09/2025 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 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 Euro 3.000,00

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;

e 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

Per prendere visione degli immobili gli interessati potranno rivolgersi al custode nominato dal G.E., I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara 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, 20 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Andrea Baldi

Allegato: prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare