

ASTE GIUDIZIARIE
R.G.E. n. 95/2023

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin
Professionista Delegato Avv. Tommaso Mazzini
Vendita Telematica del 11.07.2025 ore 11.00

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

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

ASTE GIUDIZIARIE®

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

ASTE GIUDIZIARIE
Il sottoscritto Avv. Tommaso Mazzini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20.03.2025 informa che il giorno **11 luglio 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 (28047-NO), via Vecchia Circonvallazione n. 28

ASTE GIUDIZIARIE
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 19 particella 962, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, Superficie catastale mq. 252, p. S1-T-1, rendita Euro 768,23;

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 19 particella 962, subalterno 12, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, Superficie catastale mq. 17, p. S1, rendita Euro 64,09;

Trattasi di **Villetta a schiera con garage e giardino esclusivo**, facenti parte del compendio condominiale denominato "Condominio La Coccinella", sito a Oleggio (NO), in via Vecchia Circonvallazione n. 28.

ASTE GIUDIZIARIE
Alla villetta, edificata nel 1999, si accede dall'ingresso pedonale esclusivo posto su via Vecchia Circonvallazione al civico n. 28; al garage si accede dall'ingresso carraio comune posto su via Vecchia Circonvallazione al civico n. 24 e percorrendo la corte comune sino a raggiungere il garage. La villetta, facente parte del compendio condominiale denominato "Condominio La Coccinella", si sviluppa per 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, è composta da:

- al piano terra rialzato: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e camera/studio, oltre ad un balcone ed un portico per una superficie lorda totale di mq. 94,44;
- al piano primo sottotetto (in difformità rispetto alla destinazione d'uso licenziata): due camere, bagno, disimpegno ed un ripostiglio per una superficie lorda totale di mq. 94,44;
- al piano seminterrato: taverna con zona cucina, bagno/lavanderia e ripostiglio sottoscala per una superficie lorda totale di mq. 72,70.

ASTE GIUDIZIARIE
Alla villetta sono annessi un garage al piano seminterrato per una superficie totale di mq. 18,90 ed un giardino esclusivo per una superficie totale di mq. 126,50.

L'altezza netta interna della villetta al piano terra rialzato è di mt. 2,70; l'altezza netta interna del piano seminterrato è di mt. 2,40; l'altezza netta media interna del piano primo sottotetto è di mt. 2,40; l'altezza netta interna del garage è di mt. 2,40.

Il collegamento ai vari piani dell'edificio avviene mediante scala interna.

L'appartamento è dotato di riscaldamento e acs autonoma con caldaia a gas e radiatori in alluminio; anche la parte di raffrescamento è con split murali in PdC autonomi.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera con scuri a persiane in legno.

Gli impianti tecnologici si ritengono a norma con le attuali normative essendo dotati di certificazioni.

Gli immobili risultano in uno stato manutentivo **OTTIMO** e non necessitano di opere di manutenzione.

Dati catastali:

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata e censita al N.C.T. del Comune di Oleggio (28047-NO), foglio 19, mappale 962, ente urbano di are 8.36.

I fabbricati risultano catastalmente identificati al Catasto Edilizio Urbano al al foglio 19 particella 962, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8,5, Superficie catastale mq. 252, p. S1-T-1, rendita Euro 768,23; e foglio 19 particella 962, subalterno 12, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, Superficie catastale mq. 17, p. S1, rendita Euro 64,09.

Coerenze:

L'intera area su cui è eretto il fabbricato, confina:

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord affaccio su corte comune, a Est vano scala comune, a Sud via Don Michele Merlino, ad Ovest altra U.I.

Coerenze Villetta da Nord in senso orario: a Nord affaccio su corte comune, a Est altra villetta, a Sud corte esclusiva, ad Ovest corte esclusiva.

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord corte comune, a Est altro garage, a Sud ed a Ovest U.I. stessa proprietà.

Pratiche edilizie:

L'immobile è stato edificato nel 1998, con:

- Concessione di Costruzione n. 4338, del 17/07/1998 per lavori di "Costruzione Palazzina di 5 alloggi e recinzione", rilasciata dal Comune di Oleggio (NO);
- Concessione di Costruzione in variante n. 4514, del 07/04/1999 per lavori di "Varianti in corso d'opera alla C.E. n. 4338, del 17/07/1998", rilasciata dal Comune di Oleggio (NO);
- Comunicazione di inizio lavori in data 21/07/1998;
- Comunicazione di fine lavori in data 30/07/1999;
- Certificato di Agibilità n. 100/99 del 03/12/1999 rilasciata dal Comune di Oleggio (NO);

Difformità urbanistico edilizie:

Sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato dei luoghi e gli elaborati grafici licenziati per quanto riguarda la rimozione al piano terra rialzato della porta di accesso tra soggiorno e camera/studio a creazione di un locale *open space* e la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto. I locali Hobby e Stireria sono utilizzati come camere da letto mentre un ripostiglio è stato trasformato in bagno.

Difformità catastali:

Non si riscontrano difformità catastali.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Le difformità interne riscontrate al piano sottotetto nella destinazione d'uso dei locali, devono essere ripristinate allo stato preesistente licenziato ad eccezione del bagno che potrebbe essere sanato

mediante pratica edilizia in sanatoria per recupero parziale del sottotetto con applicazione del nuovo decreto Salva Casa, previo adeguamento dei rapporti aero-illuminanti e delle altezze medie interne del locale.

Anche la difformità rilevata al piano terra rialzato consistente nella rimozione della porta di collegamento tra soggiorno e camera/studio, può essere sanata mediante pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne.

Oneri per eventuale pratica edilizia in sanatoria comprensiva di pratica acustica + pratica termotecnico + diritti di segreteria + oneri vari di oblazione: € 5.000,00 + € 170,00 + € 516,00 sanzione minima a cui andrà aggiunto il doppio del costo di costruzione determinato mediante tabelle ai sensi del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801. A questa cifra andranno aggiunte eventuali altre somme a titolo di oblazione in sanatoria stimabili solamente a seguito di redazione di tabelle ai sensi del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata con la propria famiglia.

Ulteriori informazioni:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione parti comuni (circa): € 500,00

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) **nessuna**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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: €227.000,00 - (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 € 170.250,00-

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. 95/2023 -, 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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3

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 **11 luglio 2025 alle ore 11:00** e terminerà alle ore **11:00 del 18 luglio 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 € 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.

Publicità

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 Avv.



Tommaso Mazzini (tel. 0321 611619 –
segreteria@studiobroggimazzini.eu).



fax 0321 620629 – e-mail

Novara, 29.04.2025

Il Professionista delegato
Avv. Tommaso Mazzini

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

