

**C.E.G.**

**Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie**

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

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

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

R.G.E. n. 14/2021+26/2023

G.E. Dott.ssa Francesca Iaquinta

Professionista Delegato **Rag. Giovanni Bosi**  
Vendita Telematica **19/09/2024 ore 11:30**

## TRIBUNALE DI NOVARA

---

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

#### 3° esperimento

Il sottoscritto, Rag Giovanni Bosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 21/09/2023 informa che il giorno **19/09/2024 alle ore 11:30** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi 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](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto  
Professionista delegato

#### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **Comune di Biandrate (NO) in Via Circonvallazione n. 9 (CATASTALMENTE 11)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **villa** costituita da piano interrato, terra e primo. Al piano seminterrato sono presenti pertinenze, locali accessori e l'autorimessa, al piano terra è presente l'abitazione e al primo piano è presente soffitta non abitabile. Al piano terra è presente ampia terrazza su circa tre lati dell'edificio. Il piano seminterrato è costituito dal locale lavanderia/stireria, un bagno, un ampio vano a disposizione, il locale caldaia con relativo disimpegno, e altro ampio locale a disposizione. Attraverso ampia scala in muratura si accede al piano terra nei pressi della zona notte. Il piano terra è costituito dalla zona giorno costituita da ampio ingresso, zona soggiorno, cucina, bagno e finello. Dalla zona ingresso si accede, nei pressi della scala che mette in comunicazione i tre piani, alla zona notte, costituita da disimpegno, due camere un bagno e ampia camera padronale con spogliatoio e bagno ad uso esclusivo.

Lungo i lati est, sud, ovest e parzialmente a nord è presente terrazzo/portico di circa 82 m<sup>2</sup>. Al piano primo è presente ampia soffitta, non abitabile, dove è stato ricavato abusivamente un bagno in aspirazione. La soffitta ha una superficie commerciale di circa 47 m<sup>2</sup>, con un'altezza media di circa 225 cm.

Al piano primo sono presenti anche porzioni di sottotetto utilizzate come locali di sgombero.

L'edificio di interesse è stato ultimato nell'anno 1977. All'unità immobiliare si accede tramite vialetto che da Via Circonvallazione porta al piano terra dell'abitazione in posizione sopraelevata rispetto alla quota stradale.

All'ampia autorimessa si accede da cortile interno e da apertura che mette in comunicazione con l'abitazione. Ha altezza di circa 240 cm. Il pavimento è piastrellato. Ha una superficie di circa 66 m<sup>2</sup>. Sono presenti due porte basculanti, una sul fronte nord e una sul fronte ovest dell'edificio.

**Sono presenti numerose difformità edilizie urbanistiche e catastali ai vari piani (la soffitta ad esempio presenta una superficie più ampia di quella di concessione).**

#### **Dati catastali**

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

- fg. 10, part. 480, sub. 1, cat. A/7, classe U, cons. 11,5 vani, Sup. Catastale Tot. 372 m<sup>2</sup>, Tot. escluse aree scoperte 361 m<sup>2</sup>, Rendita catastale Euro 1.395,72 - Via Circonvallazione 11, piano T-1-S1;
- fg. 10, part. 480, sub. 2, cat. C/6, classe 2, Cons. 59 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale Tot. 59 m<sup>2</sup>, Rendita catastale Euro 198,06 Via Circonvallazione 11, piano S1;

Coerenze catastali. La proprietà confina con Via Circonvallazione, Fg. 10 Part. 912, Fg. 10 Part. 1167 e Fg. 10 Part. 746

#### **Pratiche edilizie**

L'unità immobiliare è stata edificata con Concessione N. 39 del 12/07/1977, pratica edilizia n. 48. C.E. n. 31/86 del 22/12/1986 per variante di facciata. C.E. n. 36/86 del 02/05/1987, modifica portoncino esterno

#### **Difformità urbanistico edilizie – catastali:**

Sono presenti numerose difformità riguardanti le superfici dei locali al piano seminterrato (spostamento di tavolati e ampliamento di locali), terra (demolizione di tavolati della zona soggiorno a formare un unico ampio locale con inserimento di camino, costruzione di parete tra soggiorno e ex sala pranzo attualmente cucina, ampliamento dell'ex locale tinello, ampliamento bagno vicino cucina e mancanza di antibagno, variazione del disimpegno della zona notte, diversa distribuzione locali bagno/spogliatoio) e primo (nella soffitta è stato ricavato abusivamente un bagno e la superficie della soffitta, rispetto a quella di concessione, risulta ampliata di circa 10 m<sup>2</sup>).

**Stato di possesso:** occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia, come da relazione aggiornata del custode al 29/04/2024. **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 dal' Ing. Gatti Marzio redatta in data 22/05/2023 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](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:** € 244.500,00-(valore di stima € 434.500,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 183.375,00-

**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.14/21+26/23 – 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 19/09/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 26/09/2024 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 € 4.000,00-

**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.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://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, 21/05/2024

Il Professionista Delegato  
Rag. Giovanni Bosi

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare