

## TRIBUNALE DI NOVARA

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

#### 1° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Paola Daffara, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18/11/2024 informa che il giorno **26/03/2025 alle ore 10:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi** limitatamente ai lotti 1-2 **con applicazione della normativa sul credito fondiario in favore di Penelope SPV s.r.l relativamente al lotto 1 e di AMCO Spa relativamente al lotto 2**, 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**

##### **LOTTO 1**

##### **Comune di Gozzano (NO), via per Arona n. 76**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare da ristrutturare con appartamento di grandi dimensioni al piano rialzato, cantina, appartamento piccolo e autorimessa al piano seminterrato e relativo giardino. L'appartamento signorile al piano rialzato si compone di una zona ingresso, zona pranzo, cucinino e soggiorno di grandi dimensioni su due livelli; zona notte formata da due camere di grandi dimensioni e da due camere più piccole, da due bagni, un ripostiglio e da una scala che conduce alla cantina.

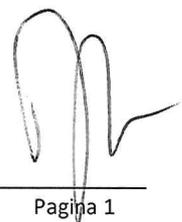
L'appartamento di servizio, posto al piano seminterrato, è formato da una cucina/finello, due camere che attualmente sono utilizzate come locali sgombero, e da un bagno.

L'autorimessa singola è di ampie dimensioni posta al piano seminterrato della villa, alla quale si accede da una rampa di ingresso e ha una viabilità che passa nella parte nord/ovest della villa.

##### **Dati Catastali**

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

- foglio **16**, particella **831**, subalterno **1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 288 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 277 mq; rendita 1.022,58 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato e terra;



- foglio **16**, particella **831**, subalterno **2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 71 mq; rendita 209,17 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato;
- foglio **16**, particella **831**, subalterno **3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq; rendita 52,99 €, via per Arona s.n.c. (in realtà è il n. 76), piano seminterrato.

Il terreno su cui sorge l'edificio in cui si trovano le unità immobiliari di vendita è censito al N.C. Terreni del comune di Gozzano al foglio 16 particella 831, e al N.C.E. Urbano

Coerenze della particella 831 al catasto Terreni partendo da nord: particella 1193, via per Arona, particelle 78, 94, 1143.

Note: **Si precisa che catastalmente le unità immobiliari risultano ancora di proprietà del precedente proprietario.**

#### **Pratiche edilizie**

La villa è stata costruita in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta pratica n. 3795 del 01/03/1971**, per "costruire un fabbricato di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale", con **Abitabilità n. 3795 del 26/06/1974**.
- **Licenza di Costruzione n. 4714 del 03/10/1974** per "costruire la recinzione del fondo di sua proprietà";
- **Autorizzazione n. 6717 del 21/02/1983** per "Lavori di manutenzione ordinaria nel fabbricato di proprietà quali: sostituzione pavimento del terrazzo + balcone e riparazione del pavimento nel seminterrato";
- **Denuncia di Inizio Attività DIA n. 1063 del 15/12/2008** per "Rifacimento frontalino a seguito di cedimento strutturale del medesimo (vedasi comunicazione per opere urgenti consegnata in data 02/12/2006".

#### **Difformità urbanistico edilizie:**

In merito alla conformità urbanistico edilizia il perito ha rilevato quanto segue: *"... la situazione in sito delle unità immobiliari NON è conforme alla situazione urbanistica in quanto il Nulla Osta n. 3795 del 01/03/1971 è stato rilasciato per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione con sottostante laboratorio artigianale ed autorimessa doppia, mentre attualmente sul posto sono presenti n. 2 appartamenti e un box singolo di grandi dimensioni. Le difformità di destinazione d'uso, di tramezze interne, di posizionamento delle aperture lungo il perimetro esterno e di minor dimensione del box esterno, possono essere sistemate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e con il pagamento del doppio della sanzione. Probabilmente nell'eseguire la sanatoria bisognerà modificare la disposizione interna dell'appartamento al piano seminterrato, in quanto non possono esserci un disimpegno e dei locali di abitazione di altezza interna pari a 2,20m. Se questa modifica non sarà possibile bisognerà ripristinare la destinazione d'uso iniziale del Nulla Osta del 1971 ossia a laboratorio artigianale. Pertanto o verrà pagato il doppio delle sanzioni calcolate con computo metrico dei lavori per il cambio di destinazione d'uso, o dovrà essere ripristinato il laboratorio..."*

#### **Difformità catastali:**

In merito alla conformità catastale il perito ha rilevato quanto segue: *"... La disposizione interna della cantina dell'appartamento di grandi dimensioni e dell'appartamento al piano seminterrato non sono conformi alla situazione in sito per lo spostamento di alcune tramezze interne. La sistemazione delle*

planimetrie dei due appartamenti può essere eseguita con la presentazione di n. 2 nuove planimetrie catastali per "errata rappresentazione grafica" tramite procedura Docfa."

**Destinazione urbanistica:**

L'area su cui sorge la villa, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Gozzano è per la maggior parte "Area Residenziale Consolidata" in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ampliamento e sopraelevazione, art 26 delle NTA. Una piccola parte del lotto di terreno ha destinazione agraria (art. 22 NTA), una parte ad ambiti boscati (art. 20 NTA) e una parte aviabilità (art. 37 NTA).

Inoltre sul terreno ci sono vincoli di tutela archeologica, vincoli idrogeologici ed aree con arretramento dell'edificazione (art. 37 NTA).

Il terreno si trova per la maggior parte in classe Acustica III e in piccolissima parte in classe Acustica I, e in classe geologica II.

**Stato di possesso:** I beni alla data della perizia risultavano liberi da persone.

**Ulteriori avvertenze:**

Atti di asservimento urbanistico: sul terreno in comune di cui al foglio 16, particella 768 successivamente frazionata nella particella 831 e 1193 risulta Trascrizione nn. 8760/6322 del 16/09/1967 di servitù di elettrodotto a favore di ENEL, come dettagliato nell'elaborato peritale.

**LOTTO 2**

**Comune di Gozzano (NO), via per Arona n. 36**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villa unifamiliare di recente edificazione, con un ampio giardino formata da una zona giorno al piano terra, una zona al piano sottotetto che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, un'ampia cantina con il bagno al piano seminterrato e un'autorimessa.

Al piano terra zona giorno formata da soggiorno con camino, e zona pranzo, cucina di ampie dimensioni, disimpegno e ripostiglio/dispensa, bagno, ed una camera.

Nel sottotetto la zona notte formata da un grande disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni e da n. 3 sottotetti non abitabili usati come ripostigli.

Al piano seminterrato si trovano disimpegno, due locali cantina di grandi dimensioni, di cui una ad uso taverna con camino e caldaia recente e l'altra cantina ad uso lavanderia, un bagno e l'accesso interno all'autorimessa doppia.

**Dati catastali**

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

- foglio **16**, particella **1123**, subalterno **2**, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 281 mq; rendita 1.249,83 €, via per Arona 36, piano seminterrato, terra e primo;
- foglio **16**, particella **1123**, subalterno **3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 31, superficie catastale 35 mq; rendita 91,26 €, via per Arona 36, piano seminterrato;

La villa sorge su un terreno censito al N.C. Terreni del comune di Gozzano al foglio 16 particella 1123, e al N.C.E. Urbano del comune di Gozzano

Coerenze della particella 1123 al catasto Terreni partendo da nord: Via per Arona, particelle 706, 30, 1124, 1208 e 1207.

**Pratiche edilizie**

La villa è stata costruita con la seguente pratica edilizia:



- **Concessione di Costruzione n. 10505/a prof. n. 1089 del 24/03/2000**, per "Nuova costruzione di due edifici residenziali";
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 441 del 10/04/2001** per posa di recinzione, cancello carraio e pedonale, posa autobloccanti e pavimentazione in pietra, e tinteggiatura esterna;
- **Concessione Edilizia n. 10678 prof. n. 8325/1 del 09/05/2001**, per "Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 10505/a del 27/03/2000 (per nuova costruzione di due edifici residenziali)";
- **Abitabilità del 08/08/2001 e Collaudo del 27/07/2001;**
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 751, prof. n. 11493 del 22/06/2004** per costruzione portico esterno;
- **Prima C.I.L.A.S. Pratica Edilizia n. 786/2022 del 12/09/2022 prof. n. 11965**, per lavori del bonus 110%;
- **Seconda C.I.L.A.S. Pratica Edilizia n. 842/2023 del 01/02/2023 prof. n. 1527**, per lavori del bonus 110%

#### **Difformità urbanistico edilizie:**

In merito alla conformità urbanistico edilizia il perito ha rilevato quanto segue: "La situazione in sito dell'appartamento al subalterno 2 NON è conforme alla situazione urbanistica riportata nella Concessione Edilizia n. 10678 del 09/05/2001, in quanto la suddivisione interna al piano terra e la destinazione d'uso con la relativa suddivisione interna al piano sottotetto dell'abitazione al subalterno 2 non coincidono.

Il recupero del sottotetto, con cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a residenza, deve essere fatto con un Permesso di Costruire in Sanatoria e con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. La sistemazione delle tramezze interne al piano terra potrà essere inserita nel PDC di recupero del sottotetto visto precedentemente, così come la sistemazione della tettoia di ingresso.

La sottoscritta tiene a precisare che in questo momento, agosto 2024, in regione Piemonte non si può procedere con il recupero dei sottotetti a causa della sentenza n. 119/2024 della Corte Costituzionale, ma tale buco legislativo dovrà essere sanato al più presto si spera ripristinando la Legge di recupero dei sottotetti del 1998 e s.m.i."

#### **Difformità catastali:**

Si precisa che in seguito ad autorizzazione del GE il perito ha provveduto a sistemare la planimetria catastale dell'appartamento con Docfa n. NO0026971 del 26/04/2024 e pertanto la situazione in sito risulta conforme.

**Stato di possesso:** I beni risultano occupati dal debitore e dalla figlia. **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 dall' Ing. Caterina Mazzeri, 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 delle 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 LOTTO 1:** € 215.700,00- (valore di stima € 215.673,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 161.775,00-

**Cauzione LOTTO 1:** 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 **IT93B0326822300052849400440** avendocura di indicare nella causale " Proc. Esec. Rge n.164/22+177/22+58/23 – **Lotto n.1**, 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.**

**Prezzo base LOTTO 2:** € 256.500,00- (valore di stima € 256.433,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 192.375,00-

**Cauzione LOTTO 2:** 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. 164/22+177/22+58/23– **Lotto n.2**, 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 **per entrambi i lotti** 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 per entrambi i lotti** avrà inizio in data **26/03/2025** e terminerà alle ore **12:00** del **02/04/2025** con **prolungamento automatico**, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto **B** del **prospetto informativo allegato**.

**Rilanci per entrambi i lotti:** 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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; 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](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, 07/01/2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Paola Daffara



**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare