

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, Dott. Marco Sassi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 21/04/2024 informa che il giorno **15/05/2025 alle ore 10:30** 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 SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO) – VIA NOBILI DE TOMA n. 17

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione in villino libero sui quattro lati e sviluppato su due livelli, un piano terra parzialmente interrato sul lato ovest ed un piano primo.

Si sviluppa su due piani ed è composta da otto locali, tre servizi igienici e un balcone ed un ampio terrazzo al piano primo, con cantina, ripostiglio, centrale termica e due locali di sgombero e androne al piano terra e spazio a cortile e verde di pertinenza.

L'accesso alla proprietà avviene attraversando un'area cortilizia privata con diritto di passaggio.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di San Maurizio d'Opaglio come segue:
Foglio 1, particella 703, categoria A/7, classe U, consistenza vani 11,5, rendita Euro 1.455,12-, superficie netta 198 mq, superficie lorda 211 mq, Via Nobili De Toma n. 17, piano T-1.

Si precisa che l'immobile sito in San Maurizio d'Opaglio identificato al Catasto Terreni al Foglio 1 Particella 825 risulta essere soppresso ed unito alla Particella 703 del Foglio 1 da Variazione del 01/03/2007 Pratica n. NO0041189 in atti dal 01/03/2007 (n. 41189.1/2007).

Coerenze

confini a corpo dell'abitazione: l'immobile risulta libero sui quattro lati, la proprietà confina a nord con Via Nobili De Toma, a sud con un'area a verde piantumata mentre sugli altri due lati con altre proprietà a destinazione residenziale.

Destinazione urbanistica

L'immobile ricade nel vincolo di cui agli articoli n. 157 – comma 1 – lett. e (ex D.M. 1/08/1985 "Galassini") e 142 - comma 1 – lett. c (ex Legge 431/85 – fascia di rispetto torrenti per il torrente Scarpia-Lagna) del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Pratiche edilizie e situazione urbanistico-edilizia e catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Maurizio d'Opaglio è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- C.E. n. 96/1980 del 24/11/1980 per l'autorizzazione ad un ampliamento del fabbricato di proprietà con la complementare realizzazione di una cantina interrata da erigersi sul lato est del fabbricato (aumento del 20% del volume esistente). Si segnala che il corpo di fabbrica originario al piano primo viene indicato in questa pratica edilizia con uno sviluppo planimetrico di cm 760x640 diversamente da quanto riportato negli elaborati successivi (dove la pianta ha uno sviluppo di cm 760x680) e dalla realtà del tempo (in quanto non sono stati più autorizzati interventi che hanno apportato modifiche plano-volumetriche a questa porzione di immobile), con un conseguente diverso sviluppo dei locali interni, e differente tramezzatura di divisione tra la camera ed il soggiorno. L'intervento di ampliamento, rientrando entro il 20% di incremento rispetto all'esistente, presumibilmente non è stato oneroso. Nella successiva variante alla C.E. n. 96/1980 sono state apportate modifiche che hanno riguardato esclusivamente la cantina interrata.

È con la C.E. n. 143/1988 che la situazione plani-volumetrica viene "aggiornata" graficamente.

- Variante alla C.E. n. 96/1980 a cui è seguita regolare abitabilità rilasciata il 18/06/1982.
- C.E. n. 143/1988 del 07/09/1988 per l'autorizzazione di un ulteriore ampliamento dell'abitazione sui lati est e sud con la formazione al piano terra di un ampio locale di sgombero ed al piano primo due camere, un bagno e un nuovo soggiorno. In questa pratica edilizia, come già precedentemente anticipato, la situazione plani-volumetrica del piano primo viene "aggiornata" graficamente: lo stato esistente viene rappresentato correttamente rispetto alla realtà, non prevedendo però alcuna sanatoria delle difformità rilevabili dal confronto con l'ultima pratica edilizia depositata. Dalla documentazione rinvenuta e consultata si attesta che le misure indicate in progetto sono corrette così come i relativi conteggi plano-volumetrici.
- Variante alla C.E. n. 143/1988 che ha portato alla riduzione dello sviluppo del locale di sgombero al piano terra, ad una diversa distribuzione interna del piano abitativo e alla trasformazione da porta finestra in finestra dell'apertura della camera a ovest dell'ampliamento.
- PdC n. 1179/03 del 15/03/2004 per l'autorizzazione di un ultimo ampliamento dell'immobile verso il lato strada con la creazione al piano terra di un ulteriore locale di sgombero separato dagli altri locali situati al medesimo livello da un androne carrabile ed al piano primo di un ampliamento del soggiorno, antibagno, bagno e camera con un ampio terrazzo. La pratica edilizia prevedeva in progetto altresì delle modifiche delle aperture, della partizione interne e dello sviluppo del pianerottolo di ingresso della porzione più vecchia dell'abitazione. La concessione edilizia autorizzava anche interventi sull'area a verde pertinenziale con sistemazioni del verde esterno, la demolizione di muretti/aiuole e la formazione di nuovi muretti di contenimento terra e una scala esterna di collegamento del terrapieno al piano primo con l'area cortilizia al piano terra.
- Variante al PdC n. 1179/03 con la quale è stata autorizzata la tinteggiatura esterna dell'intero immobile, realizzata uniformemente per l'intero fabbricato e non solo per l'ampliamento.

È stato inoltre reperito certificato di agibilità rilasciato in data 18/09/1982 a seguito del primo ampliamento e successivo certificato di agibilità rilasciato un data 21/06/2007 a conclusione degli ultimi interventi condotti sull'immobile.

Dall'analisi della documentazione edilizia depositata in Comune e sopra indicata con quanto riscontrato sul posto nel corso del sopralluogo del 20/11/2023, si rilevano le difformità di seguito elencate relativamente alle opere realizzate in assenza o in difformità all'autorizzato:

PIANO PRIMO

- presenza di un muretto basso adiacente al portoncino di ingresso principale ed al camino;
- presenza di struttura in muratura per camino a legna a chiusura della porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;
- nel progetto comunale è indicato un pilastro nel soggiorno in adiacenza ai gradini esistenti, che compare coerentemente anche nelle schede catastali, ma che non esiste allo stato attuale;
- l'ultima porzione di ampliamento dell'immobile, corrispondente ai locali soggiorno, camera, bagno e disimpegno, presenta uno spessore di parete perimetrale maggiore di circa 10 cm rispetto al progetto autorizzato;
- diversa partizione interna tra il disimpegno ed una camera nella porzione originaria dell'immobile;
- diversa posizione della porta interna della camera sul terrazzo.

PIANO TERRA

- presenza di una divisione interna del locale di sgombero più piccolo con la formazione di un locale ad uso servizio igienico – lavanderia;
- le tramezze divisorie della centrale termica al piano terra non sono state autorizzate con le precedenti pratiche edilizie e vengono però rappresentate graficamente nello stato esistente depositato con il PdC n. 1179/03. Si segnala che la rappresentazione grafica non è però conforme allo stato esistente poiché il locale caldaia è più piccolo rispetto a quanto rappresentato;
- diverso sviluppo della scala esterna di collegamento del terrapieno al piano primo con l'area cortilizia al piano terra;
- tettoia con struttura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi realizzata nell'area a verde pertinenziale, a confine con la proprietà adiacente, priva di autorizzazione edilizia. Si evidenzia lo stato di precarietà della struttura ed il posizionamento in copertura di un'antenna anch'essa in posizione precaria.
- Struttura in legno chiusa su tutti i lati, ad uso deposito, con manto in tegole marsigliesi realizzata in un angolo esterno del corpo di fabbrica a piano terra destinato a locale di sgombero, priva di autorizzazione edilizia.

Le difformità interne (diverso sviluppo delle partizioni interne, diversa posizione delle porte interne, etc.) e la difformità esterna della scala esterna potranno essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 art. 31 e pagando la relativa sanzione ed i diritti di segreteria al Comune competente in quanto trattasi di opere interne ed esterne non soggette a versamento di costi di costruzione.

Successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale mediante presentazione di n. 2 nuove planimetrie a mezzo di procedura Docfa ed alla richiesta di agibilità dell'immobile producendo anche Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. di cui l'immobile non è provvisto.

La struttura del camino, i muretti all'ingresso, la tettoia lignea in stato di precarietà statica e la struttura in legno adiacente al locale di sgombero (anch'essa in precarie condizioni), realizzate in assenza di titolo abilitativo, dovranno essere rimosse e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi secondo quanto autorizzato.

Stato di possesso

Gli immobili risultano liberi da persone, chiavi in possesso del custode come da rapporto periodico del 16/01/2025.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Arch. Lanaro Laura redatta in data 31/1/2024, 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 delle Giustizie, 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: € 168.750,00- (valore di stima € 300.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 126.562,50-

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. 69/2023 – 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 15/05/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 22/05/2025 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 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.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: 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, 21/02/2025

Il Professionista Delegato
Dott Marco Sassi



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare