

**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)PEC : [cegnovara@legalmail.it](mailto:cegnovara@legalmail.it)ASTE  
GIUDIZIARIE®Procedura es. immobiliare **R.G.E. n.123/2023**  
Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Veronica Zanin**  
Professionista Delegato **Dott. Filippo Mella**  
Vendita Telematica **19/06/2025 ore 9:30**ASTE  
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI NOVARA**ASTE  
GIUDIZIARIE®**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI**  
**Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.****1° esperimento di vendita**

Il sottoscritto Dott Filippo Mella, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20/02/2025, informa che il giorno **19/06/2025 alle ore 9:30** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi con applicazione della normativa sul credito fondiario**, precisando che:

- Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- Il PORTALE del Gestore della vendita telematica è il sito [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 SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO) - VIA DANTE ALIGHIERI n. 17/B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** trilocale oltre a servizi al piano primo con annessa **cantina, sottotetto** non abitabile, **autorimessa** e **due posti auto** facenti parte del Condominio "Residenza Dante".

L'appartamento trilocale (alloggio n. 2) posto al piano primo è composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, una camera matrimoniale, una camera singola, bagno patronale, bagno di servizio, disimpegno zona notte, ampio terrazzo coperto di pertinenza della zona giorno, balcone di pertinenza della zona notte. L'appartamento possiede al piano superiore con accesso tramite botola con scala a pioli sottotetto non abitabile al rustico, mentre al piano interrato sono presenti una cantina, un'autorimessa con annesso locale deposito e due posti auto nella corte comune.

Si specifica che il sottotetto non abitabile non è rappresentato nella planimetria catastale dell'appartamento in quanto privo di scala di accesso, ma nell'atto di acquisto è indicato che è di proprietà dell'appartamento sottostante.

**Dati catastali**

I beni risultato identificati al catasto fabbricati del Comune di San Maurizio d'Opaglio come segue:

Appartamento, cantina, locale sgombero:

Foglio 6, Particella 1612, Subalterno 11, categoria A/3, classe 2, Via D. Alighieri n. SNC, Scala A, piano S1-1, consistenza 6 vani, Sup. cat. tot. 104 mq (di cui 96 mq escluse aree scoperte), rendita: 402,84 euro;

Autorimessa:

- Foglio 6, Particella 1612, Subalterno 15, categoria C/6, classe 2, Via D. Alighieri n. SNC piano S1, consistenza 19 mq, Sup. cat. tot. 21 mq, rendita: 53,97 euro;

Posti auto:

- Foglio 6, Particella 1612, Subalterno 27, categoria C/6, classe 1, Via D. Alighieri n. SNC piano S1, consistenza 13 mq, Sup. cat. tot. 13 mq, rendita: 31,56 euro;
- Foglio 6, Particella 1612, Subalterno 28, categoria C/6, classe 1, Via D. Alighieri n. SNC piano S1, consistenza 13 mq, Sup. cat. tot. 14 mq, rendita: 31,56 euro.

**Coerenze**

- riferite all'alloggio (sub. 11): vano scala comune (sub. 3); per due lati colonna aria su giardino esclusivo appartamento sub. 6; colonna aria rampa comune e corte comune (sub. 1);
- riferite alla cantina (sub. 11): vano scala comune (sub. 3); disimpegno comune (sub. 3), cantina (sub. 11), autorimessa (sub. 16);
- riferite al locale sgombero (sub. 11): per due lati terrapieno, autorimessa (sub. 15), locale sgombero (sub. 11);
- riferite all'autorimessa (sub. 15): locale sgombero (sub. 6), rampa comune (sub. 1), corte comune (sub. 1), autorimessa (sub. 16);
- posto auto (sub. 27): mappale n. 245, posto auto sub. 26, corte comune (sub. 1), posto auto sub. 28;
- posto auto (sub. 28): mappale n. 245, posto auto sub. 27, per due lati corte comune (sub. 1);

**Identificativi al Catasto – Terreni**

Fabbricato condominiale e aree scoperte comuni:

- Foglio 6, Particella 1612, categoria Ente Urbano, superficie 1.820 mq, senza redditi.

Coerenze riferite alla mappa catastale da nord in senso orario: mappale n. 245, mappale n. 1613, mappale 1065, Via Dante Alighieri, salvo altri;

**Pratiche edilizie**

- Permesso di costruire n. 1184/03 del 22.03.2004 per costruzione di fabbricato residenziale di n. 9 alloggi;
- Permesso di costruire per variante in corso d'opera del 07/11/2005;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 84 del 03/01/2006 di variante in corso d'opera;
- Comunicazione di fine lavori del 03/05/2007, depositata in data 09/05/2007 al prot. n. 3.383;
- Certificato di agibilità alloggio n. 2 del 28/07/2006.

**Diffornità urbanistico edilizie**

L'Esperto, dal confronto tra il rilievo planimetrico effettuato durante le attività peritali di sopralluogo e l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. n. 84 del 03/01/2006, ha riscontrato alcune lievi diffornità

rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. n. 34 bis punto 3. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; nella fattispecie lievi spostamenti delle pareti divisorie interne e dimensione porta interna tra soggiorno e cucina. Durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, mentre da una verifica effettuata sul Portale della Regione Piemonte del Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici per il compendio immobiliare eseguito non risulta alcun attestato di prestazione energetica in corso di validità e alcun libretto impianto.

#### **Difformità catastali**

La planimetria catastale in atti è conforme all'ultima variante in corso d'opera; pertanto rispetto allo stato dei luoghi presenta lievi difformità nel posizionamento delle pareti interne che non inficiano sulla rendita catastale e non occorre ripresentare nuova planimetria per il trasferimento di proprietà del bene eseguito.

#### **Stato di possesso**

I beni risultano liberi da persone ed occupati da arredi.

Il Giudice delle esecuzioni ha emesso ordine di liberazione in data 20/02/2025.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Paolo Costigliola, redatta in data 23/08/2024 e 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 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.

L'offerta va presentata **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**

€ 136.000,00.# (pari al valore di stima); le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 102.000,00.#.

**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 93 B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella causale " Proc. Esec. Rge n. 123/2023 – Lotto unico, versamento cauzione **TRIB. NOVARA**".

L'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](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 19/06/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 26/06/2025, 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 € 2.500,00.# per ogni rilancio.

**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 che 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 (PVP), 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.candeleaste.it](http://www.candeleaste.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**

Gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile al Custode nominato, 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.astagiudiziaria.com](http://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" a 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, 27/03/2025



Il Professionista Delegato  
Dott. Filippo Mella



### Allegati :

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare.

