

R.G.E. n. 102/2023

G.E. dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato rag. Angelo Agabio

Vendita Telematica del 16 ottobre 2025 ore 12:00

## **TRIBUNALE DI NOVARA**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI**

**Ai sensi degli artt. 490, 570 e art. 591-bis c.p.c.**

### **PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto rag. Angelo Agabio professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 5 giugno 2025 informa che il giorno **16 ottobre 2025 alle ore 12:00** 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 Trecate (NO), Via Girondella n. 9/B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento e relativa cantina, situati rispettivamente al piano secondo e al piano seminterrato di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Alfa".

L'appartamento, ubicato al piano secondo, è costituito da: ingresso (c.a. 6,65 mq), soggiorno (c.a. 14,45 mq), cucina (c.a. 5,90 mq), disimpegno (c.a. 4,90 mq), due camere (rispettivamente c.a. 11,90 mq e c.a. 14,90 mq) e bagno (c.a. 4,45 mq). La superficie calpestabile complessiva è di circa 63,00 mq, mentre quella lorda ammonta a circa 73,00 mq. Completano l'unità due balconi: uno su lato ovest di c.a. 2,50 mq e uno su lato nord di c.a. 9,90 mq.

L'unità ad uso cantina, posta al piano seminterrato, ha una superficie calpestabile di circa 5,45 mq e una superficie lorda di circa 7 mq, con un'altezza interna di 2,15 m. Si precisa che tale locale è adibito a centrale termica condominiale e, pertanto, è accessibile esclusivamente dal manutentore dell'impianto e non è utilizzabile per altri scopi.

#### **Dati catastali:**

Le unità immobiliare sono così identificate al NCEU del Comune di Trecate (NO) al:

- foglio 18 mappale 795 subalterno 30, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 76, Via Girondella n. 9/B, piano 2, rendita € 322,79
- foglio 18 mappale 795 subalterno 31, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq., superficie catastale totale mq. 7, Via Girondella n. 9/B, piano S1, rendita € 12,14.

#### **Coerenze:**

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: verso strada privata, u.i. di altrui proprietà, vano

scala comune; spazio su area cortilizia comune.

Coerenze della cantina da Nord in senso orario: corridoio comune, cortile comune, u.i. di altrui proprietà e u.i. di altrui proprietà.

### **Pratiche edilizie:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente, il Perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 125/1963 del 11/11/1963 per la costruzione di un condominio;
- Autorizzazione prot. 4733 del 07/04/1987 per ripristino fasce balconi;
- Autorizzazione prot. 15981 del 19/11/1991 per manutenzione straordinaria;
- D.I.A. prot. 25312 del 03/08/2006 per trasformazione impianto di riscaldamento da centralizzato a gasolio a centralizzato a metano;
- D.I.A. prot. 19013 del 03/06/2008 per rifacimento pavimentazione cortile ed impianto fognario, sostituzione cancello.

### **Conformità urbanistica-edilizia:**

Per quanto riguarda l'appartamento si rilevano alcune differenze nella distribuzione interna, nella dimensione del balcone sul prospetto Ovest, nella posizione di alcune aperture esterne nonché nella perimetrazione dell'alloggio rispetto a quanto concessionato. Le difformità di cui sopra risultano regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria a carico del futuro aggiudicatario del lotto. I costi stimati per la regolarizzazione si stimano in € 4.000,00 per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria comprensivi di spese tecniche ed oblazione comunale. Per quanto riguarda la cantina la situazione risulta complessa: di fatto la stessa risulta adibita a locale centrale termica condominiale da tempo remoto (oltre trent'anni secondo quanto riferito dall'amministratore) pertanto non utilizzabile e non accessibile dalla proprietà in quanto le chiavi sono custodite dal manutentore dell'impianto termico; si precisa che l'amministratore non è stato in grado di trovare alcun verbale di assemblea condominiale che potesse formalizzare l'utilizzo della cantina da parte del condominio; tale situazione dovrà essere regolarizzata dal futuro acquirente dell'immobile esclusivamente con la partecipazione del condominio alla pratica stessa, con un costo stimato di circa € 3.000,00.

### **Conformità catastale:**

Per quanto riguarda l'appartamento si riscontra la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento autorizzato dal G.E.. Per quanto riguarda la cantina, malgrado l'aggiornamento contestuale all'alloggio come indicato sopra, è stata mantenuta la stessa destinazione d'uso preesistente (deposito) in quanto al momento non è stata possibile la trasformazione in centrale termica condominiale in quanto non ancora regolarizzata con il condominio stesso; pertanto ne consegue la difformità della destinazione d'uso che potrà essere regolarizzata solo a seguito dell'iter urbanistico-edilizio precisato al punto precedente, con un costo stimato in € 500,00.

### **Provenienza:**

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale mediante atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Franzo di Trecate in data 27 luglio 2017 rep. 1851/1604, regolarmente registrato, trascritto a Novara in data 31 luglio 2017 ai nn. 12116/8241.

### **Stato di possesso:**

L'immobile risulta essere occupato da soggetti non aventi un titolo opponibile alla procedura.

**Ulteriori avvertenze:**

Le spese condominiali arretrate indicativamente di quantificano in € 14.763,82. Si ricorda che per eventuali spese condominiali insolute di competenza degli immobili staggiti in oggetto, l'aggiudicatario sarà gravato unicamente da quelle pendenti al momento del trasferimento definitivo del bene per l'anno in corso e per l'anno precedente, ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. c.c.; trattasi pertanto di dato soggetto a variazione.

Si precisa che la cantina risulta, di fatto, adibita a locale centrale termica condominiale da oltre trent'anni, come riferito dall'amministratore. Conseguentemente, essa non è accessibile né utilizzabile dalla proprietà, in quanto le chiavi sono custodite esclusivamente dal manutentore dell'impianto termico.

L'amministratore ha inoltre dichiarato di non essere in possesso di alcun verbale di assemblea condominiale che formalizzi l'utilizzo della cantina da parte del condominio.

Tale situazione dovrà essere regolarizzata dal futuro acquirente dell'immobile, con il necessario coinvolgimento del condominio nella relativa pratica.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima dell'Ingegnere Nicola Belletti, depositata agli atti, alla quale si rinvia per ogni altra informazione utile e notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria.

Le unità immobiliari sopra descritte, identificate quale LOTTO UNICO, sono poste in vendita senza incanto al:

Prezzo base: € 26.000,00 (Euro ventiseimila virgola zero zero).

Offerta minima: € 19.500,00 (Euro diciannovemilacinquecento virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*\*\*\*\*

**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](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: € 26.000,00** - (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 € **19.500,00** -

**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:

**IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 102-2023, 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.

### **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 16 ottobre 2025 e terminerà alle ore 12:00 del 23 ottobre 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 € 500,00-

**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, comma 1, c.p.c.;

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);

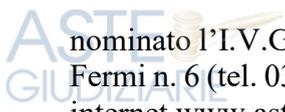
nonché provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla

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.astevvvisi.it](http://www.astevvvisi.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.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 cui si rinvia e che costituisce parte integrante del presente avviso, disponibile per la consultazione, oltre che sui siti sopra indicati, anche presso il professionista delegato Rag. Angelo Agabio (tel. 0322 833222 – e-mail [confidi@confidisrl.it](mailto:confidi@confidisrl.it)).

Borgomanero (NO), 25 giugno 2025



Il Professionista delegato  
Rag. Angelo Agabio

**Allegati:**

Prospetto informativo – Es. 102/2023 Tribunale di Novara

