

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavallotti 11 - 28100 Novara

Tel: 0321/397588

email: ceg@cegnovara.it

p.e.c. cegnovara@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 103/2023

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Dott. Matteo Molina**
Vendita Telematica **04/02/2026 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.

2° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Matteo Molina, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30/05/2024 e successivo del 21/10/2025 informa che il giorno **04/02/2026 alle ore 12:00** 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 Borgo Ticino (NO) – Via Ligabue n. 9

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** al piano terra, **magazzino** al piano primo e **locale in corso di costruzione** al piano interrato oltre a **terreni**.

L'**appartamento**, posto al piano terra, è composto da: soggiorno con angolo cottura, antibagno e bagno, camera matrimoniale e camera singola, terrazzo e balcone e giardino di proprietà di circa mq. 88,50 ed è raggiungibile dal cancello pedonale attraverso il giardino privato.

Il **magazzino** posto al piano primo ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 64,50, con un'altezza media interna di circa m. 1,80; al quale si accede tramite scala esterna a lato dell'alloggio.

L'unità **immobiliare in corso di costruzione** è posta al piano interrato, ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 128,50 con altezza interna di circa m. 2,30 con antistante area di manovra per una superficie di circa mq. 79,00.

TERRENO posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. 4,50

TERRENO posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. 3,50

TERRENO posto al piano terra, per una superficie complessiva di circa mq. 364,00

Dati catastali

I beni sono identificati al catasto fabbricati del comune di Borgo Ticino come segue:

- Foglio 21, mappale 1707, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 78, rendita €. 299,55. – Via Ligabue snc piano T
- Foglio 21, mappale 1707, subalterno 3, categoria C/2, classe 2, Consistenza mq. 56, Superficie catastale totale mq. 65, rendita €. 121,47 – via Ligabue snc piano 1;

- Foglio 21, mappale 1707, subalterno 5, categoria F/3 – Via Ligabue snc piano 1
- Foglio 21, mappale 1707, subalterno 6, categoria Bene Comune non Censibile (BCNC)
- Foglio 21, mappale 1707, subalterno 7, categoria Bene Comune non Censibile (BCNC)
- Foglio 21, mappale 1707, categoria Ente Urbano

Coerenze:

Confini in contomo Appartamento: mappale 1765, appartamento mapp. 1707 sub. 2, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contomo magazzino: mappale 1765, appartamento mapp. 1707 sub. 2, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contomo locale piano interrato: mappale 1765, mappale 1698, mappale 1711 (via Ligabue), mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395 (via Ligabue)

Confini in contomo terreno di cui al sub. 6: mappale 1707 sub. 3, mappale 1707 sub 1, mappale 1711

Confini in contomo terreno di cui al sub. 7: mappale 1707 sub. 4, mappale 1698, mappale 1711, mappale 1707 sub 2.

Confini in contomo terreno: mappale 1765, mappale 1698, mappale 1711, mappale 1378, mappale 1383, mappale 1395.

Pratiche edilizie

L'immobile è stato licenziato tramite Permesso di Costruire 42/03 del 26.10.2005.

Successiva variante in corso d'opera con Permesso di Costruire (Parziale Sanatoria) 95/06 del 01/02/2007.

Si precisa che l'Agibilità non presente.

Diffomità urbanistico edilizie

Il perito ha rilevato una diffomità dall'ultimo permesso comunale depositato per quel che concerne la distribuzione interna presente sulla pratica edilizia al piano terra (appartamento) rispetto al rilievo sul posto; inoltre non è stata rappresentata la scala di accesso al magazzino (sottotetto) e la porta di accesso; la porzione di copertura della larghezza di mt. 1 lungo la facciata risulta incompleta; i due sottotetti attualmente risultano un locale unico, mentre sui permessi comunali risultano divisi. Per quel che concerne invece il locale al piano interrato risulta attualmente ancora in corso di costruzione, senza la pavimentazione e i muri divisorii; la pratica edilizia riporta il progetto di 4 autorimesse, due per ciascuna unità immobiliare.

In sintesi la documentazione catastale coincide con la situazione sul posto ma non con la pratica edilizia depositata. Si dovrà pertanto redigere opportuno permesso comunale in sanatoria e pratica edilizia per completamento opere.

Diffomità catastali

È presente sulle schede e sulle visure catastali una Diffomità per quel che concerne il numero civico (9) non indicato (Snc).

Stato di possesso

Gli immobili risultano occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Arch Piotti Luca redatta in data 13/02/2024 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

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: € 141.340,00- (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 € 106.005,00-

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie In linea S.p.A al seguente iban **IT 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "**Proc. Esec. Rge n. 103/23 – 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, 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 04/02/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 11/02/2026 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-

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, 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.rivistaastejudiziarie.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.astejudiziaria.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 - e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 1° dicembre 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Matteo Molina



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare