

R.G.E. n. 104/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Avv. Marcello Picchio

Vendita Telematica del 27 maggio 2026 ore 12

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 Avv. Marcello Picchio Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 4/02/2026 informa che il giorno **27 maggio 2026 alle ore 12** 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

in Comune di Castelletto Ticino (No), via Cosio n. 12

piena proprietà per la quota dell'intero di appartamento al piano terra del blocco edilizio residenziale A del complesso denominato "Residenza il Mottaccio 1" con accesso pedonale via Cosio n. 12 (composto da zona giorno open-space con ingresso soggiorno e cucina integrati, disimpegno/corridoio di distribuzione, camera da letto matrimoniale, studio attualmente adibito a camera singola, bagno finestrato), di cantina pertinenziale (attualmente adibita a camera e con bagno) al piano interrato con accesso diretto mediante scala interna all'appartamento, di giardino esclusivo e di autorimessa.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castelletto Ticino (No) come di seguito:

- abitazione al foglio 14 particella 1721, subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 91, escluse aree scoperte mq. 83, piano T, rendita Euro 429,95;
- autorimessa al foglio 14 particella 1721, subalterno 33, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 17, Superficie catastale mq. 22, p. S1, rendita Euro 66,73;

Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze:

Coerenze dell'appartamento: a Nord altra proprietà confinante, a Est altra proprietà confinante, a Sud viabilità pedonale/corte comune, a Ovest altra U.I..

Coerenze della cantina: Nord area di manovra comune, ad Est autorimessa di proprietà, a Sud altra proprietà, a Ovest altre proprietà.

Coerenza dell'autorimessa: a Nord area di manovra comune, a Est muro su terrapieno, a Sud altra proprietà, a Ovest cantina di proprietà

Pratiche edilizie

Il complesso immobiliare identificato con l'edificio residenziale A è stato edificato con inizio lavori del 24/01/2007 in via Caduti per la Libertà in mappa al foglio 14 mappali 353-3454-523, a seguito di PEC n. 3 Lotti A,B,C assentiti con PdC di cui DIA n. 180/2006, n. 181/2006, n. 182/2006.

Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, le seguenti pratiche edilizie inerenti e successive alla sua edificazione:

- D.I.A. n. 182/2006 prot. 014669 del 13/06/2006 rilasciata dal Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) per lavori di "costruzione di edificio residenziale A";
- D.I.A. n. 29/2009 prot. 002108 del 30/01/2009 rilasciata dal Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) per lavori di "variante alla D.I.A. 182/2006 per nuova costruzione di edificio residenziale A";
- Comunicazione di fine lavori in data 26/05/2009 del 29/05/2009;
- SCIA n. 288/2017 prot. n. 0032266 del 17/11/2017 per adeguamento vano scala interno e realizzazione tettoia esterna Palazzina A;
- Pratica di agibilità n. 27/2009 del 29/05/2009 prot. 13122 rilasciata a seguito di completamento delle integrazioni richieste mediante attestazione del Comune di Castelletto Sopra Ticino il 24/09/2018.

Difformità urbanistico edilizie:

L'unità abitativa oggetto di perizia rientra nei limiti stabiliti dal comma 1-bis, punto d), dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, risultando pertanto completamente conforme al regime di tolleranza esecutiva previsto dalla normativa nazionale, nonché da quella regionale, in particolare ai sensi della D.G.R. Piemonte 2-4519, comma 2/3 dell'art. 6-bis della L.R. 19/1999.

Si segnala tuttavia che il locale cantina (piano interrato) risulta trasformato in modo non autorizzato, mediante la realizzazione di un locale ad uso camera e bagno di servizio e modifica della conformazione interna attraverso contropareti e controsoffitti coibentati, che hanno determinato un abbassamento dell'altezza utile e una riduzione della superficie originaria.

Tali interventi non risultano assentiti dai titoli edilizi e sono difforni dalla destinazione catastale. In applicazione del Regolamento Edilizio e d'Igiene del Comune di Castelletto Sopra Ticino:

- il locale utilizzato come camera interrata dovrà essere ripristinato a locale accessorio a destinazione cantina;
- il bagno di servizio, invece, presenta i requisiti tecnici minimi per un recupero in sanatoria, risultando dotato di: impianto di aspirazione forzata, sistema di triturazione e pompaggio reflui, altezze interne e superfici utili conformi.

Il perito segnala altresì che il locale studio (piano abitativo) è attualmente utilizzato come camera singola in luogo dell'originaria destinazione a studio: tale uso, sebbene difforme, non incide, secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, sulla legittimità urbanistica dell'immobile, trattandosi di una diversa modalità di utilizzo interna non strutturale, non soggetta ad autorizzazione edilizia.

In relazione alle aree esterne pertinentziali il perito ha riscontrato una difformità grafica nella rappresentazione della planimetria del lotto in prossimità delle parti condominiali comuni in angolo Sud/Est, specificando trattarsi di una piccola struttura che chiude una porzione del vano scala comune a servizio del piano interrato dell'edificio "A" su cui è presente anche un accesso pedonale alla viabilità interna condominiale, non rappresentata nella planimetria approvata.

Inoltre, il perito ha rilevato che le distanze dai confini di proprietà riportate nello stato legittimo non coincidono con quelle riscontrabili in sito, a causa della presenza di recinzioni e muri divisorii posizionati a distanze inferiori. Tuttavia, il perito precisa che tali elementi non rappresentino necessariamente il limite giuridico della proprietà e, come da certificato di collaudo architettonico e

dichiarazione di rispondenza delle opere redatta dal Direttore Lavori, ritiene comunque rispettate le distanze previste.

Il perito, pertanto, propone l'attivazione di un procedimento di regolarizzazione parziale e rettifiche grafiche, in cui risulti il riconoscimento del bagno di servizio secondo le procedure previste per le opere eseguite in assenza di titolo ma conformi alle norme vigenti e della modifica dovuta alla struttura che chiude la porzione del vano scala comune a servizio del piano interrato dell'edificio "A" su cui insiste l'accesso pedonale alla viabilità interna condominiale.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Difformità catastali:

Per l'appartamento di cui foglio 14 particella 1721, subalterno 9, si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. prot. NO0087141 del 09/04/2009, per quanto riguarda la mancata rappresentazione del locale bagno a piano interrato (oggetto di eventuale sanatoria) e una lieve difformità per la rappresentazione grafica della corte esclusiva.

Per l'autorimessa di cui al foglio 14 particella 1721, subalterno 33, non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. prot. NO0087141 del 09/04/2009.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

A seguito dei colloqui con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), il perito estimatore indica che la regolarizzazione delle difformità interne rilevate, è possibile mediante la presentazione di pratica edilizia PdC in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e secondo la norma di pratica di SCA per l'agibilità relativa al bagno.

Gli oneri stimati per le pratiche edilizie ammontano ad € 3.000,00 + oblazione in sanatoria in ragione di € 1.200,00 da verificare in fase di regolarizzazione oltre a IVA di Legge e spese vive.

Per l'appartamento di cui foglio 14 particella 1721, subalterno 9, necessita aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo stimato in € 600,00 + oneri catastali oltre a IVA di Legge.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta attualmente occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

Ulteriori informazioni:

Dalle informazioni acquisite dal perito non risultano spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute con riferimento all'ultimo biennio.

Il perito dà atto che le spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione riferite all'unità immobiliare oggetto di stima ammontano indicativamente a € 1.200,00.

Per tutto quanto non riportato si rinvia alla perizia, da intendersi integralmente richiamata.

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 (26 maggio 2026)** 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

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: € 100.400,00, 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 € 75.300,00.

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 IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 104/2024 – 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 27 maggio 2026 e terminerà alle ore 12 del 03 giugno 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 € 2.000,00.

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, comma 1, c.p.c.;

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

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;

pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

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.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 DAV (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 18 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Marcello Picchio

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

