

R.G.E. n. 120/2025

G.E. dott.ssa Rossella Icardona

Professionista Delegato rag. Paolo Lorenzo Signorini

Vendita Telematica del 27 novembre 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.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto rag. Paolo Lorenzo Signorini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 16 luglio 2026 informa che il giorno **27 novembre 2026 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Cavallirio (NO), Via San Gaudenzio n. 5
(a catasto Via San Gaudenzio n. 5 e n. 11)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato residenziale su tre livelli (piano terreno, primo e sottotetto), originariamente censito come due unità immobiliari residenziali oltre autorimessa e oggi di fatto costituente un'unica unità abitativa.

Il piano terreno è composto da cucina/soggiorno, tre locali, corridoio, un bagno, locale cantina e vano scala/ingresso; il piano primo da cucina/soggiorno, tre camere, corridoio, vano scala e due bagni. Al piano secondo si trova un sottotetto non abitabile, attualmente non accessibile. Sono annessi un locale ripostiglio al piano terreno rialzato con accesso indipendente, una cantina seminterrata e quattro balconi.

Completano la proprietà due aree scoperte di pertinenza: un giardino di circa mq 68,50 e un'area a corte di circa mq 73 sul fronte interno, con accesso carraio e ulteriore accesso pedonale.

Dati catastali:

Le unità immobiliari sono così identificate al NCEU del Comune di Cavallirio (NO) al:

- Foglio 9, particella 274, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, Via San Gaudenzio n. 5, piano T, rendita € 52,68;
- Foglio 9, particella 274, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, Via San Gaudenzio n. 11, piano T-1, rendita € 170,43;
- Foglio 9, particella 274, subalterno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 234 mq, Via San Gaudenzio n. 5, piano T-1-2, rendita € 454,48.

Coerenze:

Coerenze lotto in contorno, a corpo: Via San Gaudenzio, Mappali 282, 1172, Via Partigiani, Mappali 1116, 273 e 276.

Pratiche edilizie:

Il Perito informa che il corpo di fabbrica originario è stato edificato anteriormente al 1940. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Cavallirio, per gli immobili oggetto della presente relazione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia Prot. n. 814 del 12 aprile 1988, avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria consistenti nella "sistemazione dell'esistente terrazzo, con formazione della pavimentazione";
- Concessione edilizia Prot. n. 20/98 del 17 dicembre 1998, avente ad oggetto la "ristrutturazione con recupero ad uso residenziale del cassero sito al 1° piano (sdoppiamento unità immobiliare)".

In relazione alla Concessione edilizia n. 20/98 sono state richieste e accordate due proroghe del termine di ultimazione dei lavori, dapprima sino al 21 dicembre 2002 e successivamente sino al 21 giugno 2003.

Non risultano invece agli atti la dichiarazione di fine lavori, le certificazioni impiantistiche, il progetto e i collaudi delle strutture, nonché le ulteriori pratiche a corredo necessarie per la regolare chiusura dei lavori.

Conformità urbanistica-edilizia:

Il Perito informa che la pratica depositata è risultata alquanto carente e che quanto presentato e autorizzato con la C.E. n. 20/98 non corrisponde alla situazione esistente. In sede di sopralluogo sono state infatti rilevate diffuse e rilevanti opere in difformità, di seguito descritte con l'indicazione della relativa sanabilità.

Il perito informa che è stata variata la destinazione d'uso dell'autorimessa, divenuta residenziale, così come di due ampi ripostigli, oggi adibiti a camera e a parte del soggiorno al piano terreno; l'altezza interna di tali locali è inferiore al minimo previsto per gli ambienti residenziali. Si tratta di opere non sanabili: occorre ripristinare l'autorimessa e riportare gli altri locali alla destinazione di ripostiglio.

Sono state inoltre modificate la disposizione delle tramezzature interne e la dimensione e posizione delle aperture sui prospetti; tali opere sono sanabili.

Non è stata realizzata la scala esterna prevista per l'accesso alla seconda unità immobiliare di progetto, mentre il balcone-ballatoio è stato eseguito con dimensioni e finiture non conformi; l'intervento è solo in parte sanabile. È stata altresì modificata la posizione della scala in legno esterna di collegamento al sottotetto, presumibilmente sanabile.

Sono state realizzate due tettoie esterne per circa 10 mq, da demolire. Almeno un camino è stato realizzato in cls prefabbricato e deve essere demolito e ricostruito con materiali idonei.

In luogo delle due unità immobiliari di diversa configurazione ne esiste di fatto una sola, pur disponendo l'immobile di due cucine, due soggiorni e più servizi igienici. La fusione è sanabile, anche in ragione del fatto che buona parte del piano terreno deve comunque tornare alla destinazione di ripostiglio/autorimessa.

La pavimentazione del cortile è stata infine realizzata con materiali non compatibili con il contesto e deve essere rimossa e ripristinata con materiali idonei.

In conclusione, il Perito comunica che le difformità sostanziali non sono sanabili. L'edificio presenta irregolarità che comportano ingenti opere di ripristino, con conseguenti oneri economici rilevanti per rimuoverle e/o riportare l'immobile a conformità. Sarà inoltre necessario ripresentare una pratica edilizia complessiva relativa all'intero fabbricato, una volta eseguite le opere di eliminazione delle

difformità non sanabili e sanate le rimanenti, con contestuale aggiornamento delle planimetrie catastali, attualmente incomplete e non corrispondenti allo stato dei luoghi.

Si precisa che i costi e gli oneri connessi ai ripristini, alle sanatorie, alle sanzioni e alle spese tecniche sopra descritti sono già stati integralmente considerati e detratti in sede di stima peritale, e risultano pertanto già scontati nel prezzo base d'asta. Il calcolo puntuale di tali costi richiederebbe la redazione di un computo metrico, previa riprogettazione delle opere; in assenza di detto computo, il Perito ne ha formulato una previsione indicativa sulla base di quanto accertato e della propria esperienza, considerando cautelativamente le ipotesi più gravose e tenuto conto delle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del Piano Regolatore.

Conformità catastale:

Il Perito informa che le planimetrie catastali risultano incomplete e non corrispondenti allo stato di fatto. Occorrerà pertanto ripresentare una pratica complessiva relativa all'intero fabbricato, una volta eseguite le opere necessarie a eliminare le difformità non sanabili e a sanare le rimanenti. Le relative somme sono state preventivate dal Perito in sede di perizia e risultano già detratte dal valore di stima.

Provenienza:

Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavallirio (NO) al Foglio 9, Particella 274, Subalterno 5 (cat. C/6) e Subalterno 6 (cat. A/3) sono pervenuti all'esecutata, per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni, in forza di atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Damaso De Bono in data 12 maggio 2005, repertorio n. 165002/15350, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16 maggio 2005 ai nn. 10415 di Registro Generale e 5675 di Registro Particolare.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cavallirio (NO) al Foglio 9, Particella 274, Subalterno 7 (cat. A/3) è pervenuto all'esecutato per la piena proprietà (1/1), in forza di due distinti titoli:

- quanto alla quota di 1/2, in forza di atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Gian Vittorio Cafagno in data 23 maggio 2013, repertorio n. 54015/17277, trascritto in data 24 maggio 2013 ai nn. 6809 di Registro Generale e 4508 di Registro Particolare;
- quanto alla residua quota di 1/2, in forza di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro in data 3 agosto 2011, repertorio n. 579/9990, trascritta in data 13 settembre 2011 ai nn. 14321 di Registro Generale e 9087 di Registro Particolare, con accettazione tacita di eredità di cui all'atto pubblico a rogito del Notaio Gian Vittorio Cafagno in data 23 maggio 2013, repertorio n. 54015/17277, trascritta in data 24 maggio 2013 ai nn. 6810 di Registro Generale e 4509 di Registro Particolare.

Stato di possesso:

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima del tecnico incaricato Architetto Paolo Beltarre, 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: € 110.878,00 (Euro centodiecimilaottocentosettantotto virgola zero zero).

Offerta minima: € 83.159,00 (Euro ottantatremilacentocinquantanove virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

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: € 110.878,00 - (valore di stima 110.878,00), 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 **€ 83.159,00** - **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. 120/2025, 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 novembre 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 4 dicembre 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
- 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.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. Paolo Lorenzo Signorini, domiciliato presso CON.FI.DI. S.r.l. S.t.p. in Borgomanero (NO), Via Montale, n. 24 (tel. 0322 833222 – e-mail esecuzioniimmobiliari@confidisrl.it).

Borgomanero (NO), 1° settembre 2026

Il Professionista delegato
Rag. Paolo Lorenzo Signorini

Allegati:

Prospetto informativo – Es. 120/2025 Tribunale di Novara