

R.G.E. n. 127/2024
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Dott. Massimiliano Fiora
Vendita Telematica 12/03/2026 ore 11:00



AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI
Ai sensi degli artt. 490, 570 e art. 591 bis c.p.c.

1° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Massimiliano Fiora, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20/11/2025 informa che il giorno **12/03/2026 alle ore 11:00** 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 Trecate (NO), Via Stretta n. 17

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al terzo piano oltre a cantina ed autorimessa al piano terra facenti parte del condominio denominato "Madonna delle Grazie" di 4 piani fuori terra.

All'appartamento si accede in un'ampia zona ingresso con la cucina abitabile sulla destra, il soggiorno sulla sinistra e una porta a soffietto posta su una parete di legno sul fronte.

La zona notte è composta da una camera matrimoniale sulla sinistra, un bagno e una camera singola sulla destra.

Tutti i locali, sia quelli della zona giorno che quelli della zona notte affacciano su due balconi, entrambi lunghi e stretti, posti uno a nord verso il cortile interno e uno a sud verso strada.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Trecate come segue:

Foglio 12 particella 157, subalterno 18, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 98 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq; rendita 451,90 €, via Stretta n. 17, piano S1-T-3;

Foglio 12 particella 157, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 57,74 €, via Stretta n. 17, piano T.

Coerenze della particella 157 del foglio 12 al catasto Terreni partendo da nord: particella 230, 378, 377, via Stretta, particella 653.

Pratiche edilizie

Il condominio è stato costruito con le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Nulla Osta pratica n. 39/67 del 30/03/1967 per la "costruzione di una palazzina in condominio di n. 3 piani fuori terra per complessivi n. 6 appartamenti – vani 22 più servizi" in comune di Trecate (NO), via Stretta s.n.c.;
- ✓ Nulla Osta pratica n. 49/67 del 17/06/1967 per "ampliamento in sopraelevazione di un piano (4°) di un fabbricato condominiale" in comune di Trecate (NO), via Stretta s.n.c. – lotto 1.

- ✓ Permesso di Costruire (PDC) n. 208/2005 per "rifacimento di copertura e opere di manutenzione straordinaria in facciata" in comune di Trecate (NO), via Stretta, intestata a Condominio Madonna delle Grazie.
 - ✓ Autorizzazione n. 233 del 28/03/1997 per "trasformazione impianto di riscaldamento da centralizzato in autonomo" in comune di Trecate (NO), via Stretta n. 17, intestata a Condominio Madonna delle Grazie
- Non è presente l'abitabilità.**

Difformità urbanistico edilizio:

Il C.T.U. nella perizia ha segnalato quanto segue: "La situazione in sito dell'unità immobiliare non è conforme alla situazione urbanistica/edilizia presente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trecate per delle modifiche delle tramezze interne rispetto al Nulla Osta n. 49/67 del 17/06/1967.

Tali difformità possono essere sistamate con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria. La cantina e l'autorimessa al piano terra sono invece conformi al livello urbanistico/edilizio".

I costi per le difformità segnalate sono meglio specificati nell'elaborato peritale.

Difformità catastali:

Il C.T.U. nella perizia ha segnalato quanto segue: "Le stesse difformità urbanistiche sono riportate anche a livello catastale rispetto alla situazione in sito. Dovrà essere rifatta la planimetria catastale e separata la planimetria catastale della cantina dall'appartamento."

I costi per le difformità segnalate sono meglio specificati nell'elaborato peritale.

Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge il condominio, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Trecate (NO) è "Residenziale – Aree Residenziali Edificate – Art. 3.3.8" e "Strada – Aree per la Viabilità Esistente – Art. 3.2.2" in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, recupero edilizio, aumenti volumetrici, ampliamenti e nuove costruzioni.

Inoltre sul terreno ci sono vincoli idrogeologici in Classe I di pericolosità.

Stato di possesso: I beni risultano utilizzati dal debitore. **A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto "condizioni della vendita" in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pagg. 4-5).**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Ing. Caterina Mazzeri redatta in data 08/10/2025, 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 cpc 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 delle 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: € 49.541,00- (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 € 37.156,00 (arrotondato).

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.127/2024 – 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'accreditto delle somme avvenga entro il giorno antecedente la vendita. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accreditto 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 12/03/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 19/03/2026 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 € 1.000,00-

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 c.p.c. 1° comma, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

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, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

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, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteaavvisi.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);

f) pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia con i relativi allegati su eventuali siti internet a disposizione degli istituti di credito procedenti e/o intervenuti, purché con spese a carico dei creditori e purché sia garantita la normativa in vigore sulla privacy.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono, ad eccezione di quelli indicati ai punti a) e b), dovranno essere effettuati almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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.astagiudizaria.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, 11/12/2025

Il Professionista Delegato
Dott. Massimiliano Fiori



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

