

## **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** (che annulla e sostituisce il precedente)

Il sottoscritto dott. Simone Agabio professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 5 giugno 2025 informa che il giorno **13 gennaio 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 In linea 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 Cureggio (NO), Via Martiri della Libertà n. 9**

Piena proprietà per l'intera quota di edificio residenziale unifamiliare (villa) indipendente con corte esclusiva, tettoia annessa e terreno edificabile, situata in via Martiri della Libertà n. 9, con accesso diretto dalla pubblica via.

L'immobile si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna ed è così composto:

Piano seminterrato: accessibile tramite scala di collegamento interna, è costituito da lavanderia, quattro cantine, un ripostiglio e un servizio igienico.

Piano rialzato: ingresso su corridoio, zona pranzo in continuità con l'ampio ambiente openspace cucina-tinello. La zona notte comprende una camera matrimoniale con cabina armadio, due camere singole e un bagno.

Piano mansardato: ampio spazio openspace adibito a soggiorno-studio, un bagno e due camere da letto.

#### **Dati catastali:**

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

- foglio 2, particella 763, subalterno 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 13,5 vani, Via Martiri della Libertà n. 9, piano S1-T-1, rendita € 1.080,69.
- foglio 2, particella 1707, categoria C/7, classe U, consistenza 15 mq, Via Martiri della Libertà n. 9, piano T, rendita € 24,79.

Il tutto identificato per corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Cureggio (NO) al:

- foglio 2, particella 763, ente urbano, di superficie 680 mq;
- foglio 2, particella 1707, ente urbano, di superficie 15 mq (erroneamente indicato agli atti come

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Cureggio (NO) al:  
- foglio 2, particella 1706, qualità seminativo, classe 2, di superficie 725 mq, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 5,80 €;

### **Coerenze:**

Coerenze villa: A nord sedime di proprietà e via Martiri della Libertà, a sud lotto di terreno di proprietà e altra proprietà, a est altra proprietà a ovest altra proprietà.

Coerenze tettoia: A nord stessa proprietà mappale 763, a sud altra confine proprietà mappale 724, a est confine altra proprietà mappale 764, a ovest confine altra proprietà mappale 795

Coerenze terreno: A nord mappale 763 stessa proprietà, a sud mappali 531-724 di altra proprietà, a est mappale 1660 altra proprietà, a ovest mappale 529 altra proprietà.

### **Pratiche edilizie:**

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cureggio (NO), il Perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

1. Dia per ristrutturazione immobile con recupero sottotetto, per lavori di ristrutturazione immobile ad uso residenziale con recupero sottotetto, rilasciata il 15/10/2024 con il n. 223 di protocollo;
2. Scia variante della dia n. 223 del 15/01/2014, per lavori di modifiche interne ed esterne, rilasciata il 01/10/2015 con il n. 4873 di protocollo;
3. Scia variante della dia n. 223, per lavori di ristrutturazione e recupero sottotetto, presentata il 01/10/2015 con il n. 4875 di protocollo, rilasciata il 19/10/2015 con il n. 5231 di protocollo;
4. SCIA, per lavori di posa impianto fotovoltaico, rilasciata il 02/04/2015 con il n. 1575 di protocollo;
5. Segnalazione certificata di agibilita', presentata il 02/10/2015 con il n. 4894 di protocollo.

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

Il perito incaricato ha rilevato alcune difformità edilizie presenti sull’immobile. In particolare, è emerso che non risulta perfezionata la richiesta certificata di agibilità. Tale irregolarità è tuttavia sanabile mediante la presentazione di una nuova istanza; il costo stimato per la regolarizzazione, comprensivo di oneri e sanzione, è pari a € 500,00.

È stata inoltre riscontrata la presenza di un soppalco realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie. La distanza tra il pavimento del soggiorno e il punto più basso dell’intradosso della struttura risulta inferiore ai 2,20 metri minimi richiesti. In questo caso, trattandosi di una difformità non sanabile, si rende necessaria la demolizione del manufatto, con un costo stimato di € 1.500,00.

Infine, è stata accertata la costruzione di una tettoia in assenza di titolo abilitativo. Tale difformità risulta regolarizzabile mediante apposita pratica in sanatoria. Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo di oneri, sanzioni e parcella professionale, è stimato in € 1.500,00.

### **Provenienza:**

Le unità immobiliari di cui al presente lotto unico sono pervenute agli esecutati in forza di atto per causa di morte, accettazione di eredità con beneficio di inventario, atto a rogito Dottor Errico Alfani, notaio in Borgomanero (NO), in data 18 ottobre 2021, repertorio numero 141073/36050, trascritta in data 10 novembre 2021 ai numeri 18223/13557, e certificato di denunciata successione presentato a Borgomanero (NO) in data 9 giugno 2022, repertorio 245296/88888/22, trascritto in data 16 giugno 2022 ai numeri 9798/7211.

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima del tecnico incaricato Geometra Leo Carteri, 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: € 550.000,00 (Euro cinquecentocinquantamila virgola zero zero).

Offerta minima: € 412.500,00 (Euro quattrocentododicimilacinquecento virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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.

\*\*\*\*\*  
**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
**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 delle 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: € 550.000,00** - (valore di stima 552.000,00), 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 **€ 412.500,00** - **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. 142-2023, 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'accrédito delle somme avvenga **entro il giorno antecedente la vendita**. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accrédito 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 13 gennaio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 20 gennaio 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 € 5.000,00-**

**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](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.asteeavvisi.it](http://www.asteeavvisi.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](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 Dott. Simone Agabio (tel. 0322 833222 – e-mail [confidi@confidisrl.it](mailto:confidi@confidisrl.it)).

**Allegati:**

Prospetto informativo – Es. 142/2023 Tribunale di Novara

