

R.G.E. n.171/2024

G.E. dott. ROSSELLA INCARDONA

Professionista Delegato AVV. CARLO MINOLI

Vendita Telematica del 14 maggio 2026 ore 16,00

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 avv. Carlo Minoli professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30 gennaio 2026 informa che il giorno **14 MAGGIO 2026 alle ore 16,00** 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 San Cassiano n. 54 e via Virgilio n. 1/B.

Piena proprietà per la quota intera di Unità Immobiliari e precisamente:

- Appartamento sito al piano terzo (quarto fuori terra) nello stabile di via San Cassiano n.54 costituito da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale, servizio igienico e tre balconi, con annessa cantina al piano seminterrato;
- Autorimessa sita al piano terreno in un corpo di fabbrica indipendente di un solo piano fuori terra, limitrofo al condominio e con accesso autonomo da Via Virgilio

Dati catastali

L'area su cui insiste lo stabile con l'appartamento è identificata al Catasto Terreni del Comune di Trecate al foglio 18 mappale 2569, Ente Urbano di are 2,50.

L'appartamento è identificato in Catasto Fabbricati al **foglio 18, mappale 2569 subalterno 8**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq: 68, totale escluse aree scoperte mq.66, rendita €. 258,23 – via San Cassiano n.54 piano S1-3.

L'area su cui insiste lo stabile con l'autorimessa è identificata al Catasto Terreni del Comune di Trecate al foglio 22 mappale 1826 Ente Urbano di are 3,35.

L'autorimessa è identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 22, mappale 1826 subalterno 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mmq. 14, rendita €. 53,30 – via Virgilio 1/B piano terreno

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

dell'appartamento: via San Cassiano, altra unità immobiliare, vano scala comune, cortile comune e altra proprietà;

della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, altra proprietà;

dell'autorimessa: altra unità immobiliare, cortile su via Petrarca, altra unità immobiliare, cortile

comune.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Maria Borlone di Milano in data 27.2.2017, Rep. n. 91246 racc. n. 29344, trascritto a Novara in data 7.3.2017 ai nn. 3376/2314 al quale atto ed a quelli ivi richiamati viene fatto riferimento per tutti i patti, clausole e condizioni eventualmente competenti alla parte acquirente.

Pratiche edilizie

- NULLA OSTA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI n°58 del 22/11/1956 per la costruzione di una casa ad uso abitazione in Via San Cassiano a Trecate (NO).
- ATTESTATO DI ABITABILITA' E VISITA TECNICA inerente alla casa ad uso abitazione costruita in Via San Cassiano a Trecate (NO).
- AUTORIZZAZIONE n°2097 del 18/11/1996 per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento da centralizzato ad autonomo dell'immobile sito in Via San Cassiano n°52/54 a Trecate (NO).
- C.I.L.A. n°42/2016 per il rifacimento della copertura previo smaltimento delle lastre di eternit dell'immobile sito in Via San Cassiano n°54 a Trecate (NO).
- CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI n°251 del 14/11/1977 per la costruzione di autorimesse in Via Virgilio n°1 a Trecate (NO).
- AUTORIZZAZIONE D'USO prot. n°1090 del 28/02/1983 inerente alle autorimesse costruite in Via Virgilio n°1 a Trecate (NO).
- S.C.I.A. CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI n°126/2014 per la demolizione di due autorimesse e la formazione di nuovo accesso carraio in Via Virgilio n°1/A a Trecate
- C.I.L.A prot. n°2195 del 23/01/2017 presentata per modifiche alle tramezzature interne

Difformità urbanistico edilizie:

Nella Perizia redatta dall'esperto nominato dal GE vengono evidenziate difformità urbanistico edilizie e precisamente:

Le differenze emerse rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie riguardano l'assenza di un divisorio posto nella zona ingresso e la presenza di una piccola rientranza nel locale cucina probabilmente dovuta al passaggio di impianti condominiali.

Le difformità di cui sopra andranno sanate, previa presentazione a firma di tecnico abilitato di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria prevista di € 1.000,00.

Altra differenza emersa rispetto agli elaborati grafici allegati alla licenza riguarda la diversa morfologia del locale cantina sito al piano seminterrato.

Si segnala che non è possibile sanare la cantina in quanto la denuncia della stessa, conformemente a quanto esistente, comporterebbe la modifica anche delle cantine limitrofe, di altra proprietà; la sistemazione delle stesse dovrà essere presentata congiuntamente da tutti i proprietari delle cantine con un'unica pratica in sanatoria di ridefinizione delle stesse.

Difformità catastali:

Nella Perizia redatta dall'esperto nominato dal GE vengono evidenziate anche difformità catastali e precisamente:

la planimetria catastale agli atti riporta le medesime difformità sopra evidenziate e si rende necessario una volta attuata la sanatoria di cui al punto precedente, presentare un DOCFA in variazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Novara coerente con la situazione finale per rappresentare catastalmente correttamente l'unità immobiliare.

Si evidenzia che nella planimetria catastale dell'appartamento la cantina risulta correttamente identificata

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

Gli immobili risultano occupati da soggetti diversi dall'esecutata in virtù di contratto di locazione registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, non opponibile alla procedura

Presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare personalmente l'offerta e pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 ultimo comma c.p.c. o di conferimento di procura speciale ad avvocato, **il presentatore non potrà essere soggetto, persona fisica o giuridica, diverso dall'offerente o da uno degli offerenti**

L'offerta dovrà essere presentata 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: € 49.600,00 (pari al valore di stima).

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 € 37.200,00.

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. 171/2024, 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 14.5.2026 e terminerà alle ore 12,00 del 21.5.2026 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, 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.asteanunci.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 Delegato avv. Carlo Minoli di Novara via Dolores Bello 3 (Tel. 0321- 629791 / 32805 - Cell. 340-9649324 - email: cminoli@msoft.it).

Novara, 24 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Carlo Minoli

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva