

**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. Francesco Corica professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 2 marzo 2026 informa che il giorno 11/06/2026 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](http://www.astetelematiche.it);

Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per la quota di unità immobiliare ad uso abitazione sita al piano rialzato in edificio condominiale di quattro piani fuori terra in Comune di Galliate (NO), via Papa Giovanni XXIII n. 3 e cantina pertinenziale

**Dati catastali**

L'appartamento risulta catastalmente identificati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Galliate (No) al foglio 24, particella 1259 subalterno 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 50 mq (totale escluse aree scoperte 50 mq), rendita catastale Euro 225,95

**Coerenze:**

L'alloggio in senso orario confina con: cortile condominiale a NORTH, altra proprietà di unità immobiliare mappale 821 e vano scala condominiale ad EAST, atrio vano scala condominiale a SOUTH, cortile condominiale ad WEST.

**Pratiche edilizie**

La perizia dà atto che a seguito di accesso agli atti l'ufficio tecnico del Comune di Galliate ha messo a disposizione le seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- autorizzazione a costruire un fabbricato ad uso abitazione prot. N.6010 del 15 giugno 1970 data 30 novembre 1970 fine lavori 2 marzo 1970.
- certificato di abitabilità per la pratica edilizia n° 6010 rilasciato in data 20 agosto 1973 in base a "Verbale di visita tecnica per la concessione di abitabilità" eseguita dal Tecnico Comunale in data 09 giugno 1972.

**Difformità urbanistico edilizie:**

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e gli elaborati grafici presenti nella pratica

edilizia depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate il perito ha riscontrato le seguenti difformità edilizie.

**EDIFICIO CONDOMINIALE.**

Risulta difformità nella sagoma dell'edificio e del vano scala condominiale per il posizionamento del vano ascensore invertito rispetto alla posizione riportata sulle tavole di progetto licenziato.

**ALLOGGIO.**

Nella tavola di progetto presente nel fascicolo ed il confronto con lo stato di fatto si riscontrano alcune modifiche interne e precisamente:

- apertura di una porta di collegamento vano cucina con corridoio notte;
- risega non presente nella camera da letto;
- altezza interna
- locale accessorio cantina: altezza interna.

**Difformità catastali:**

La perizia dà atto che la planimetria catastale dell'unità immobiliare presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risulta essere quella presentata in data 10 gennaio 1978.

Tale planimetria non risulta essere conforme alla situazione interna dell'alloggio riscontrata in sede di sopralluogo dal perito che evidenzia quale unica difformità la presenza di una apertura realizzata nel vano cucina per collegare il vano al corridoio notte.

Per "sanare" tale difformità l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da concessioni edilizie chiudendo la porta del vano cucina aperta per il collegamento con il corridoio notte.

**Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:**

Alla data della perizia le opere riscontrate nell'unità immobiliare devono essere considerate difformi e si ritengono regolarizzabili mediante sanatoria dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DRP 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata nell'alloggio (apertura di una porta di collegamento vano cucina con corridoio notte) per regolarizzare urbanisticamente tale difformità il perito evidenzia la necessità di realizzare la chiusura della porta di collegamento a cura e spese dall'aggiudicatario, con oneri per il ripristino con dismissione del serramento, realizzazione di parete in tavolato di laterizio, tinteggiatura quantificabili in Euro 1.000,00.

Per ottenere la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in merito alla difformità di sagoma dell'edificio che interessa la camera da letto ed il posizionamento del vano ascensore, il perito dà atto di aver sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate e preso visione di pratica già presentata per altra unità immobiliare facente parte del Condominio.

Prendendo in considerazione che:

- l'agibilità dell'edificio è stata ottenuta, tramite visita tecnica certificata, prima del 1977 ed in particolare, quindi, non era in vigore l'art. 15 della legge 10/1977 relativo all'obbligo delle varianti ai progetti approvati;
- le variazioni sono state evidenziate nelle visite di controllo sulle strutture in sede di denuncia delle opere in cemento armato;

L'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate ritiene sanabile l'unità immobiliare oggetto di perizia presentando mediante modello "Domanda / Segnalazione / Comunicazione Generica Per Attività in Ambito Edilizio" progetto contenente planimetria stato dei luoghi ed altri allegati da concordate con l'Ufficio Tecnico (atto notorio, copia collaudo statico del 1972, copia abitabilità rilasciata, copia verbale visita tecnica del 1972).

Quanto ai costi per la sanatoria il perito dà atto che ad oggi non siano previste oblazioni, ma si dovrà far fronte agli oneri professionali di tecnico abilitato per pratica edilizia comprensivo di spese,

contributi previdenziali e IVA in essere alla data di perizia con un costo stimato in Euro 1.900,00.

**Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:**

Alla data del sopralluogo ed accesso all'unità immobiliare, eseguito con l'ausilio dell'IVG in data 07 luglio 2025, l'unità immobiliare risultava occupata in base a contratto di locazione opponibile alla procedura, durata per anni 4, registrato in data 01 marzo 2023 con decorrenza dal 01 marzo 2023.

**Ulteriori informazioni:**

Nella perizia viene dato atto che:

- le spese fisse annue di gestione dell'immobile (gestione 2025) consistono in quelle per le luci parti comuni, per amministrazione, pulizia e sostituzione lampadine e ammontano ad Euro 150,00;
- non risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data di perizia;
- non sono state deliberate spese condominiali straordinarie e non sono in previsione lavori anche se la copertura del tetto è in amianto e, come dichiarato dall'amministratore, la spesa non è stata per ora presa in considerazione per mancanza di fondi.

Gli impianti esistenti nell'unità immobiliare, come dichiarato nella descrizione dell'immobile, sono da verificare, in quanto privi di certificati di conformità.

In merito a certificati di conformità degli impianti condominiali, questi sono stati richiesti all'Amministratore che ha trasmesso l'ultimo certificato di verifica dell'impianto ascensore rilasciato da ICEPI in seguito alla verifica periodica eseguita nel 2018 che autorizzava il mantenimento in servizio dell'impianto.

Dal controllo eseguito presso il portale SIPEE della Regione Piemonte, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, non si è ritrovato alcun attestato di prestazione energetica.

**Atti di asseveramento urbanistico:**

La perizia non indica nulla.

\*\*\*\*\*

**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](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: € 25.007,00 - (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 € 18.756,00.

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. 186/2024

– 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](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 11/06/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 18/06/2026 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 € 500,00 -

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

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](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteevvisi.it](http://www.asteevvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://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 DAV Delegati alle Vendite (e-mail [segreteria@davnovara.it](mailto:segreteria@davnovara.it)).

Novara,

Il Professionista delegato  
Avv. Francesco Corica

**Allegati:**

**Prospetto informativo sulla vendita esecutiva**