

R.G.E. n. 207/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Avv. Amanda Cattaneo

Vendita Telematica del 19 maggio 2026 ore 12

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

La sottoscritta Avv. Amanda Cattaneo Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04/02/2026 informa che il giorno **19 maggio 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;

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

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

in Comune di Borgo Ticino (No), via Sempione 24/A

piena proprietà, per la quota di 1/1 proprietà, di alloggio in palazzina "ex case popolari INA" Condominio "Speranza", posto al primo piano edificio A, composto da ingresso, vano giorno (cottura e soggiorno) ripostiglio, camera, bagno e piccolo balcone coperto con accessoria piccola cantina al piano seminterrato.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Borgo Ticino (No) al foglio 22, mapp. 409, subalterno 5, cat. A/4, classe 3, Piano 1-S1, vani 4 superficie calpestabile mq. 56,10 e superficie commerciale mq. 49,40, rendita catastale: Euro 169,40, con corrispondenza al NCT al fg. 22 mapp. 409 e 420 (palazzina A e corte comune condominiale).

Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze:

Coerenze in unico corpo della porzione soggetta a procedura esecutiva:

relativamente all'alloggio: a nord, est e sud affacci liberi su corte comune, ad ovest con due alloggi di proprietà privata e vano scala condominiale, verso il basso con altro alloggio, verso l'alto con sottotetto della palazzina;

relativamente alla cantina: terrapieno su due lati, corridoio condominiale e cantina di altra proprietà, verso il basso con piano di fondazione dell'edificio, verso l'alto con altro alloggio

Provenienze:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale per atto di compravendita del 19/09/2017 Numero di repertorio 2001/1733 Notaio Roberto Franzo trascritto a Novara (NO), il

21/09/2017 ai nn. 13815/9303.

Pratiche edilizie

All'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Ticino, non è risultata negli archivi alcuna pratica edilizia. Tuttavia è documentato con atti catastali che il complesso di "case popolari" costituito da due palazzine per totali 12 alloggi e pertinenze, venne costruito verso la metà degli anni '50 per iniziativa della Gestione INA Case di Roma, come pure l'intera area è compatibilmente normata dalle previsioni urbanistiche del PRGC. In mancanza di documentazione comunale, il Perito ha semplicemente dato atto che è una costruzione edificata prima del 01.09.1967, come peraltro evidente dalla scheda censuaria NCEU depositata il 27.10.1956 e lavorata dall'ufficio Erariale il 15.11.1956. Sempre all'Ufficio Erariale del comune di Borgo Ticino, non risulta alcuna documentazione relativa all'agibilità.

Difformità urbanistico edilizie:

Si richiama quanto evidenziato nel punto precedente non risultando ulteriori indicazioni in perizia.

Difformità catastali:

Modeste difformità interne che non incidono su individuazione e, classamento e rendita dell'U.I.U. L'esperto si è premurato di rilevare nel dettaglio queste difformità e le ha rappresentate nello schema grafico degli interni allegato alla perizia

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Viene segnalato dall'Esperto che, allo stato attuale, l'alloggio è gravato da difformità edilizie e catastali per modifiche nella distribuzione interna dei vani. Inoltre, al momento, l'agibilità dell'appartamento è compromessa dalla mancanza di un serramento interno che crei l'indispensabile vano di disimpegno tra il bagno e la zona giorno (cucina e soggiorno).

I costi relativi alle pratiche di aggiornamento edilizio e catastale vengono indicati dall'esperto in complessivi €. 3.750,00, importo già decurtato dal prezzo indicato dal perito stimatore.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.

Ulteriori informazioni:

Il proprietario non dispone dei certificati degli impianti. Per quanto sommariamente visto dall'esperto durante il sopralluogo, segnala la necessità di sottoporre gli impianti a verifica di funzionalità e manutenzione periodica, in particolare l'impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas priva di libretto.

Con corrispondenza del 8.7.25, l'amministratore di condominio ha riepilogato la situazione contabile del condominio con riferimento alla proprietà dell'esecutato:

- Per la gestione dell'anno 2024 è stato accumulato un debito di €. 396,64;
- Per la gestione dell'anno 2025 è stata deliberata una spesa straordinaria di rifacimento impianto citofonico, deliberata per complessivi 3.300,00 € che, in base alla ripartizione, grava sull'esecutato per €. 550,00
- Per la gestione ordinaria dell'anno 2025 è stato approvato un preventivo di spesa di €. 485,12 in capo all'esecutato.

Per tutto quanto non riportato si rinvia alla perizia, da intendersi integralmente richiamata.

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 (18 maggio 2026)** 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: € 23.300,00, 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 € 17.475,00.

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. 207/2024 – 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 19 maggio 2026 e terminerà alle ore 12 del 26 maggio 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, 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.astearvvisi.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 DAV (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 23 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Amanda Cattaneo

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

