

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavallotti n. 11- 28100 Novara

Tel: 0321/397588

email: infoaste@cegnovara.it

p.e.c. cegnovara@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 3/2025

Giudice delle esecuzioni **Dott.ssa Rossella Incardona**

Professionista Delegato **Dott. Filippo Mella**

Vendita Telematica **09/09/2026 ore 9:30**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

1° esperimento di vendita

Il sottoscritto, Dott. Filippo Mella, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 13/04/2026, informa che il giorno **09/09/2026 alle ore 9:30** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi con applicazione della normativa sul credito fondiario**, precisando che:

- Il 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 (Novara), Via Leonardo da Vinci n. 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano 7 (ottavo fuori terra) oltre a cantina al piano interrato, in contesto condominiale denominato Condominio Roma e D'Azeglio.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, balcone facciata a nord, balcone facciata ad est.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Trecate (NO) al foglio 22, mappale 745, subalterno 15, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 78 mq., composto da vani 4, rendita €361,52 – Via Leonardo da Vinci n. 1 posto al piano S1-7.

Coerenze Appartamento in contorno scala condominiale, ascensore condominiale, corridoio condominiale, altra proprietà, via Leonardo Da Vinci, cortile comune.

Coerenze Cantina corridoio comune, cantina altra proprietà, corte comune, cantina altra proprietà.

Pratiche edilizie

P.E. n. 93/62 per lavori di Costruzione di Fabbricato ad Uso Abitazione Civile (n. 2 Fabbricati) intestata a Condominio Massimo D'Azeglio e Roma.

Nulla Osta Esecuzione Opere Edilizie presentata in data 01/08/1962, n. prot. 93/62 rilasciata in data 02/08/1962, l'agibilità è stata rilasciata in data 21/10/1964, n. prot. 342

Difformità urbanistico edilizie:

Il Perito ha riscontrato le seguenti difformità: *"Rispetto al Nulla Osta Esecuzioni Opere Edilizie del 1962 risultano le seguenti difformità nell'appartamento il balcone non eseguito sulla facciata a Est ma eseguito sulla facciata a Nord, camera e bagno ampliato, ingresso appartamento spostato, realizzazione di ripostiglio, camera stralciata, come da planimetria catastale. Cantina diversa rispetto*

licenza edilizia. Regularizzabile, come da conferma con l'amministrazione competente, mediante SCIA IN SANATORIA art. 34-ter (D.L. n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).

"Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità del titolo prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regularizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti." Nella sanatoria edilizia sia per l'appartamento che per la cantina devono essere coinvolte anche le proprietà confinanti. Sanzione min art. 36-bis : €1.032,00. Pratica edilizia in sanatoria art. 34 ter : €3.000,00".

Difformità catastali:

Il Perito ha riscontrato le seguenti difformità: "Diversa posizione parete divisoria bagno e camera, manca il ripostiglio, n. indirizzo errato regularizzabili mediante Presentazione di DOCFA per aggiornamento planimetria e toponomastica presentazione al Catasto Fabbricati di DOCFA per aggiornamento: € 1.000,00".

Stato di possesso: i beni risultano liberi da persone. Il Giudice delle esecuzioni ha emesso ordine di liberazione in data 13/04/2026.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima del Geom Giuseppe Bellini redatta in data 17/02/2026 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 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. 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: € 40.608,00.# (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 ad € 30.465,00.#.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al seguente IBAN **IT 93 B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n.3/2025 – Lotto UNICO, versamento cauzione **TRIB. NOVARA**". L'importo della cauzione 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 09/09/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 16/09/2026 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

Publicità:

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;
- 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:

- 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.asteannunci.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: è stato nominato Custode 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 richiesteviste.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astagiudiziarie.com) a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile.

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 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, 4 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Filippo Mella



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare.