

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

R.G.E. n. 36/2024
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Dott.ssa Chiara Maiocchi**
Vendita Telematica **26/02/2026 ore 10:00**

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

1° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Chiara Maiocchi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 10/11/2025, informa che il giorno **26/02/2026 alle ore 10:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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;
- IL REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato;

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di GALLIATE (NO) – Via XXV Aprile n. 58

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa con garage doppio, deposito e corte comune.

Alla villa si può accedere dall'ingresso pedonale comune posto su via XXV Aprile al civico n. 58 (oggi in disuso) o dall'accesso pedonale comune posto su via Lualdi al civico n. 2; al garage doppio si può accedere dall'ingresso carraio comune posto su via XXV Aprile al civico n. 56 (oggi in disuso) o dall'accesso carraio comune posto su via Lualdi al civico n. 4.

La villa, che si sviluppa per 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, è composta da:

-) al piano interrato: tre locali cantine, disimpegno e vano scala.
-) al piano terra: ingresso principale con scala di collegamento ai piani, ampio soggiorno, cucina, locale sottoscala, secondo ingresso, disimpegno e due locali camera/studio/hobby oltre ad un portico.
-) al piano primo: quattro camere, tre bagni e due disimpegni oltre ad un balcone ed un ampio terrazzo;
-) al piano secondo: Locale ripostiglio/deposito e bagno.

Il collegamento ai vari piani avviene mediante scala interna in legno.

L'immobile è circondato su tutti i lati dalla corte comune.

Alla villa sono annessi inoltre, in un corpo di fabbrica distaccato posto all'interno della corte comune, un garage doppio, un locale deposito con serraglio e box cani e centrale termica comune.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Galliate come segue:
foglio 26 particella 47, subalterno 3, categoria A/8, classe 1, consistenza vani 15,5, Superficie catastale mq. 445, p. S1-T-1-2, rendita Euro 2.281,45;

foglio 26 particella 47, subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 23, Superficie catastale mq. 25, p. T, rendita Euro 102,16;

Ed edificati su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-foglio 26, mappale 47, ente urbano di are 43.06;

Coerenze

Coerenze Villa da Nord in senso orario: su tutti e quattro i lati affaccio su corte comune.

Coerenze deposito/centrale termica comune da Nord in senso orario: a Nord corte comune, a Est deposito altra proprietà sub. 6, a Sud ed a Ovest corte comune.

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord corte comune, a Est garage altra proprietà sub. 4, a Sud corte comune ed a Ovest deposito altra proprietà sub. 6.

Pratiche edilizie

Non è stato possibile individuare con certezza la data di edificazione attraverso la consultazione di titoli edilizi storici; sulla base di rilievi e considerazioni tecniche, si presume che la costruzione risalga indicativamente intorno all'anno 1930.

A seguito dei controlli e delle indagini effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Galliate (NO), e in relazione ai dati e ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, il tecnico incaricato ha reperito unicamente le seguenti pratiche edilizie, riferite ad interventi successivi alla sua edificazione:

-) Nulla Osta prot. n. 1276 del 28/02/1940 per lavori di "Costruzione recinzione", rilasciata dal Comune di Galliate;

-) Nulla Osta prot. n. 2298 del 11/04/1947 per lavori di "Costruzione di corpo di fabbrica da adibirsi a rustico", rilasciata dal Comune di Galliate;

Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile.

Difformità urbanistico edilizie

Il CTU in merito alla conformità urbanistico-edilizia ha rilevato quanto segue : "In sede di sopralluogo sono state riscontrate, per quanto riguarda la villa, le seguenti difformità tra lo stato rilevato dei luoghi e le planimetrie catastali di primo impianto del 1939: diversa posizione e dimensione di alcune aperture interne oltre alla realizzazione di una tramezza di separazione tra vano scala e disimpegno e creazione di un ulteriore bagno con relativo disimpegno, ottenuti mediante il ridimensionamento della camera a nord-ovest del primo piano.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate, per quanto riguarda le pertinenze, le seguenti difformità tra lo stato rilevato dei luoghi e i titoli edilizi rilasciata: diversa conformazione del locale deposito con realizzazione internamente di box per cani con serraglio esterno, chiusura dell'apertura tra centrale termica e deposito adiacente (altra proprietà) e chiusura della porta di collegamento tra garage e corte retrostante.

Quanto sopra riportato è stato ricavato dal confronto tra lo stato legittimo, così come risultante dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali, le informazioni reperite presso il Catasto e le verifiche effettuate in sede di sopralluogo. Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non reperite dall'amministrazione comunale e pertanto non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti".

Difformità catastali:

Il CTU in merito alla conformità catastale ha rilevato quanto segue: "Per l'immobile identificato al foglio 26 part. 47, sub. 3, si riscontrano lievi difformità al solo piano primo rispetto alle planimetrie catastali aggiornate

presentate all'U.T.E. a firma dell'arch. Mottini Claudio in data 12/08/2010 prot. n. NO0172719 per quanto riguarda la mancata rappresentazione del muro di separazione tra vano scala e disimpegno e l'errata rappresentazione della finestra della camera a nord/est, riportata in planimetria di dimensioni maggiori rispetto all'esistente. Per l'immobile di cui al foglio 26 part. 47, sub. 5, non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali aggiornate presentate all'U.T.E. a firma dell'arch. Mottini Claudio in data 12/08/2010 prot. n. NO0172719".

Regolarizzazione edilizia-catastale

In merito alla regolarizzazione delle difformità sopra citate il tecnico incaricato alla redazione della perizia ha affermato quanto segue: "..... le difformità possono essere sanate mediante pratica edilizia in sanatoria in conformità alle disposizioni normative ed ai regolamenti comunali vigenti.

Oneri stimati alla data della perizia per eventuale pratica edilizia in sanatoria comprensivi Pratica edilizia + diritti di segreteria + oneri vari di oblazione: € 2.500,00 + € 60,00 + € 516,00 sanzione minima a cui andrà aggiunte l'eventuale differenza che dovesse emergere a seguito della redazione di computo metrico estimativo delle difformità.

Oneri totali C.T.U.: € 3.203,00 di cui € 2.500,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (Calcolo effettuato ai sensi dell'Art. 1 comma 100, Legge finanziaria 2008 della Finanziaria 2008 - Importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'Art. 5- provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011.) a questa cifra andranno aggiunte eventuali altre somme a titolo di oblazione in sanatoria stimabili solamente a seguito di redazione di tabelle ai sensi del Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801".

Destinazione urbanistica

Le norme del vigente P.R.G.C. VARIANTE PARZIALE 3/2023 del Comune di Galliate (NO), così come evidenziato dal portale telematico geoportale, pongono l'unità immobiliare nella fascia di "PARCO_PRIVATO - Aree a parco privato" e "Tessuto residenziale aperto - TC2a" facenti riferimento agli art. 25 e 30 delle N.T.A. dello stesso comune.

Stato di possesso: i beni risultano occupati senza titolo. Il G.E., con provvedimento del 16/10/2025, ha disposto il versamento di un'indennità di occupazione da parte degli occupanti.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Altamore Cristian redatta in data 05/08/2025 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 cpc 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.

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: € 435.000,00- (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 € 326.250,00-.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie In linea S.p.A al seguente iban **IT 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 36/2024- Lotto unico, 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 26/02/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 05/03/2026 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 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.asteanunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, 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) – sito internet www.astagiudizaria.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 C.E.G. (tel. 0321 397588- e-mail infoaste@cegnovara.it.).

Novara, 2.12.2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Chiara Maiocchi



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare.