

R.G.E. n. 50/2025

G.E. dott. Francesco Messini D'Agostini
Professionista Delegato Tommaso Mazzini
Vendita Telematica del 30/11/2026 ore 11:00

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 Tommaso Mazzini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 02/07/2026 informa che il giorno **30 novembre 2026** alle **ore 11:00** 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 Borgomanero (28021-NO), via Mora e Gibin n. 98

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con autorimessa, siti a Borgomanero in via Mora e Gibin n. 98. L'unità immobiliare e l'autorimessa occupano il piano rialzato e il piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "GRUA EDIFICIO C" composto da dieci unità abitative, un locale ad uso deposito e dieci autorimesse. L'edificio condominiale è realizzato con un sistema strutturale tradizionale. Le facciate e le parti comuni presentano finiture semplici e ordinarie che richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria. L'area cortilizia comune, di dimensioni contenute, è pavimentata in parte con masselli autobloccanti in calcestruzzo e in parte con asfalto nella zona laterale. L'intero lotto risulta completamente recintato. L'accesso ai vari piani del fabbricato avviene mediante una scala interna collocata in posizione pressoché centrale, mentre l'edificio si sviluppa complessivamente su quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, ed è dotato di impianto ascensore.

Il condominio si colloca in una zona periferica, lungo la direttrice Borgomanero-Gozzano. Si tratta di un'area a prevalente vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali di prossimità, negozi di quartiere e dei principali servizi pubblici e privati, tutti facilmente raggiungibili grazie alle ridotte dimensioni del tessuto urbano.

Attraverso il cancelletto pedonale su via Mora e Gibin al civico n. 98 si accede alla corte condominiale; da qui, percorrendo un breve tratto di area comune, da una rampa di scale esterna si giunge all'ingresso dello stabile e quindi all'alloggio posto al piano rialzato.

L'autorimessa, collocata al piano seminterrato, è invece accessibile tramite il tratto carrabile che si apre direttamente su via Mora e Gibin. L'accesso conduce alla corte comune del condominio, dalla quale si raggiungono i vari locali autorimessa.

L'appartamento presenta condizioni generali complessivamente normali e idonee all'uso di civile

abitazione; tuttavia, lo stato di manutenzione e di conservazione risulta carente, evidenziando scarsa attenzione nella gestione e nella cura degli ambienti, con modalità d'uso non pienamente coerenti con un corretto mantenimento dell'unità immobiliare.

Gli interni sono caratterizzati da finiture economiche standard.

Dal punto di vista impiantistico, le dotazioni risultano composte da impianto elettrico sottotraccia e da impianto termico autonomo alimentato da caldaia murale collocata in un vano esterno con accesso dal balcone con radiatori in alluminio.

A seguito di sopralluogo e dalle verifiche condotte è emerso che l'immobile si presenta solo parzialmente conforme al titolo edilizio e agli elaborati catastali depositati, allegati alla presente relazione. L'alloggio si presenta ammobiliato e arredato ed è così disposto:

- ingresso/soggiorno – cucina open-space, servito da balcone, il locale destinato a soggiorno è stato adattato ad ambiente cottura/pranzo, assumendo quindi una funzione mista rispetto a quella originariamente prevista in difformità alla destinazione d'uso dello stato legittimo;
- disimpegno di piccole dimensioni
- locale camera da letto matrimoniale
- locale camera da letto singola (ex locale cucina), si è rilevato che il vano identificato catastalmente come cucina non svolge più tale funzione ed è stato invece allestito e utilizzato come cameretta rispettando dimensione minime e rapporti RAI. La porta di collegamento diretto con il soggiorno riportata sul titolo autorizzativo edilizio risulta non presente; tale assenza coincide con quanto correttamente rappresentato nella planimetria catastale attualmente agli atti, che raffigura infatti i due vani come non comunicanti.
- bagno finestrato di servizio
- ampio terrazzo sul fronte ovest, contiguo al Blocco B.

L'altezza interna netta dell'appartamento risulta essere di 2,70 mt.

L'altezza netta interna dell'autorimessa risulta essere di 2,50 mt

Dati catastali:

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Borgomanero (NO) al foglio 4, particella 790, / Ente Urbano di are 1.147 m²;

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano come segue:

- Autorimessa: Foglio 4, mappale 790, subalterno 7, piano S1, Categoria C/6, classe 2, Consistenza: 15 m² – Superficie catastale 17 m², Rendita catastale: € 72,82
- Alloggio: Foglio 4, mappale 790, subalterno 13, piano rialzato (T), Categoria A/2, classe 1, Consistenza: 4 vani – Superficie catastale 76 m², Superficie catastale escluse aree scoperte: 65 m², Rendita catastale: € 371,85

Coerenze:

L'intera area su cui è eretto il fabbricato, confina: da Nord in senso orario: particella n° 404 [strada], particelle n° 791 [blocco D stesso condominio], altro foglio di mappa, particella n° 789, [blocco B stesso condominio].

Sono comprese le proporzionali quote di proprietà condominiale sull'area e sulle parti comuni del fabbricato, destinazione o titolo.

Coerenze dell'appartamento: da Nord in senso orario, al piano rialzato: affaccio sul cortile comune, pareti attigue alla scala comune, unità immobiliare sub. 14 [appartamento], terrazzo ad uso esclusivo;

Coerenze dell'autorimessa: da Nord in senso orario, al piano seminterrato: andito e vano ascensore comuni, disimpegno comune, affaccio sulla corte comune, parete attigua ad altra unità immobiliare sub. 6 [autorimessa].

Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 6790 rilasciata in data 08/08/2001 di cui alla pratica edilizia n° 24/01 per la costruzione di “Edilizia residenziale convenzionata” con prescrizione “Nel rispetto della

convenzione approvata con deliberazione del C.C. n° 54 del 5.7.2001 rogata presso Notaio de Bono in data 19.7.2001 rep. 155978”;

- Inizio lavori in data 03/09/2001 e fine lavori in data 05/06/2003;
- Autorizzazione paesaggistica in subdelega n° 124 del 29/09/2004, nota protocollo n° 48971, DIA 469 prot. 44683 del 09/09/2004 per i lavori in “*Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n° 6790 (24/01) per la realizzazione di ponticello sul Rio Grua*”;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/04/2003, protocollo generale n° 16045, per i lavori in “*Variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n. 6790 (24/01) del 08/08/2001, consistente nella modifica di alcune pareti interne e di alcune aperture al fabbricato sopra indicato*”;
- certificato di collaudo statico emesso dall’Arch. Giovanni Tosi di Borgomanero in data 09/06/2003, relativamente alla pratica strutturale n° 536/54/01 del 24/09/2001.
- Autorizzazione all’Abitabilità n° 4013 rilasciata in data 17/06/2003

Difformità urbanistico edilizie:

Dagli accertamenti e dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, il CTU ha verificato che l’unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo dimensionale, rientrando nelle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente, in particolare dal D.P.R. 380/2001, art. 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, nonché dalla DGR Piemonte 2-4519, art. 6-bis comma 2/3, della L.R. 19/1999. Non risulta invece conforme sotto il profilo edilizio, avendo rilevato: la modifica della destinazione d’uso del locale cucina, assentito come tale ma oggi utilizzato come cameretta; la conseguente traslazione della cucina, ora configurata come zona cottura all’interno dell’ambiente soggiorno, attualmente destinato a pranzo; la mancata realizzazione della porta di comunicazione prevista tra i locali assentiti a cucina e soggiorno.

Dal punto di vista urbanistico, sia la palazzina oggetto di analisi sia, più nello specifico, l’unità immobiliare risultano conformi alle destinazioni previste dallo Strumento Urbanistico vigente del Comune di Borgomanero (NO).

L’unità immobiliare, oggetto di pignoramento, allo stato attuale, risulta priva della porta di comunicazione fra i locali originariamente assentiti ad uso soggiorno e cucina, con la diversa destinazione d’uso rispettivamente in pranzo e cameretta.

Per le suddette modifiche occorrerà procedere alla presentazione dell’Accertamento di Conformità, mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ex Art. 6 bis, D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e ss.mm.ii.

Difformità catastali:

Per l’appartamento di cui foglio 4 particella 790, subalterno 13, si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all’U.T.E. n. prot. 000257316 del 20/12/2002 a firma dell’Arch. Giuseppe Cerutti, a causa della nuova destinazione d’uso dei locali cucina e soggiorno, rispettivamente in cameretta e pranzo, per le quali occorrerà produrre una nuova denuncia di variazione.

Per l’autorimessa di cui al foglio 4 particella 790, subalterno 7, si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all’U.T.E. n. prot. 000257316 del 20/12/2002 a firma del dell’Arch. Giuseppe Cerutti in ragione di una rettifica della rappresentazione grafica.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Secondo il CTU la regolarizzazione delle difformità interne rilevate, è possibile mediante la presentazione di pratica edilizia CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001.

Oneri stimati per le pratiche edilizie: € 1.000,00 + oblazione in sanatoria in ragione di € 1.000,00 da verificare in fase di regolarizzazione oltre a IVA di Legge e spese vive.

Per l’appartamento di cui foglio 4 particella 790, subalterno 13 e per l’autorimessa di cui al foglio 4 particella 790, subalterno 7 si necessita aggiornamento delle planimetrie catastali.

Oneri per aggiornamento catastale: € 600,00 + oneri catastali oltre a IVA di Legge.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

Il bene, alla data del sopralluogo, risulta intestato all'esecutata e utilizzato dal marito Abbate Ivan, nato a Borgomanero (NO) il 03/01/1969.

Non risultano contratti di locazione e/o di comodato in essere riferibili alla sig.ra Bertolino Romina relativi ai suddetti immobili.

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente in presenza della proprietaria e del custode dell'IVG dott. Biancon Valentino a seguito di fissazione della data di sopralluogo in data 26/11/2025.

Ulteriori informazioni:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa): **€ 850,00**

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: da fonte Amministrazione Cond. Grua ed. C la situazione al 10/11/2025 è la seguente: spese da bilancio preventivo 2025 approvato € 883,17 insolite, passivi precedenti € 1.405,83, per un totale insoluto di **€ 2.289,00**

Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) da fonte Amministrazione Cond. Grua ed. C la situazione è la seguente: - decreto ingiuntivo 732 rep. 486/2023 del 17/07/23;

- atto di precetto del 13/09/2023;

- scrittura privata sottoscritta per piano di rientro del 08/04/2023

Millesimi di proprietà esecutata: appartamento millesimi 77,42; autorimessa millesimi 6,2; millesimi di proprietà totali **83,66/1000**

Amministratore: Studio **Aldera Paola e Cerri Diego Snc**, con sede in Viale Kennedy 5, 28021 Borgomanero.

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

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: € 76.000,00 - 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 € 57.000,00-

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. 50/2025 —, 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 **30 novembre 2026 alle ore 12:00** e terminerà alle **ore 12:00 del 07 dicembre 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 € 1.300,00

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;

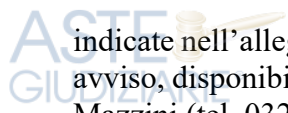
pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

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.astearrivi.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 IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6, CF VGNLNZ67P02L219E (tel. 0321 628676 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astagiudiziarie.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 Avv. Tommaso Mazzini (tel. 0321 611619 – fax 0321 620629 – e-mail segreteria@studiobroggimazzini.eu).

Novara, 04/09/2026

Il Professionista delegato
Avv. Tommaso Mazzini



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

