

R.G.E. n. 65/2023

G.E. dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato dott.ssa Anna Burlotto

Vendita Telematica del 15 aprile 2026 ore 12:00

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

La sottoscritta dott.ssa Anna Burlotto professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20 ottobre 2025, notificato il 7 gennaio 2026, informa che il giorno 15 aprile 2026 alle ore 12:00 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

LOTTO 1

Comune di Castelletto sopra Ticino (NO), Via della Chiesetta n. 4.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento posto al piano secondo con un terrazzo ad uso esclusivo collocato al piano terzo entrambi facenti parte di un edificio condominiale ubicato in zona centrale/lungolago del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO). All'u.i.u. si accede dal vano scala comune, mediante ingresso da Via della Chiesetta. L'abitazione posta al piano secondo dell'edificio è costituita da: ingresso (c.a. 3,50 mq), soggiorno (c.a. 14,50 mq), cucina (c.a. 3,50 mq), camera (c.a. 15,00 mq), bagno (c.a. 3,50 mq) per un totale di circa 40,00 mq calpestabili e circa 51,00 mq lordi. Sono inoltre presenti due balconi, uno sul fronte nord e uno sul fronte est (rispettivamente c.a. 4,00 mq e c.a. 2,50 mq). Al piano terzo, raggiungibile dalla scala condominiale, un terrazzo esclusivo di c.a. 55,50 mq netti e c.a. 58,50 mq lordi. L'altezza nell'appartamento è di circa 3,00m.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 4 mappale 143, subalterno 34, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, posto al piano 2-3, rendita € 247,90.

Coerenze:

Coerenze alloggio: a nord e a sud area scoperta comune, ad est altra proprietà e ad ovest corridoio comune.

Coerenze terrazzo: a nord e a sud area scoperta comune, ad est altra proprietà e ad ovest vano scala comune di accesso al terrazzo.

Pratiche edilizie

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino sono state reperite le seguenti

pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 425 del 07/06/1968 per costruzione di una palazzina di civile abitazione;
- Concessione edilizia n. 77 del 26/02/1997 per formazione di locale non abitabile ad uso stenditoio;
- CILA prot. n. 20180 del 21/07/2021 per intervento di efficientamento energetico.

Difformità urbanistico edilizie

Come indicato nella perizia in atti, si rileva che nel titolo edilizio originario (1968) non risulta rappresentato il balcone posto a nord mentre nella pratica edilizia del 2021 è stato correttamente indicato. Essendo la costruzione provvista di certificato di Abitabilità rilasciato nel 1971 è possibile dichiarare la conformità urbanistico edilizia in quanto la variazione è da considerarsi come consolidata.

Difformità catastali

Per quanto riguarda l'immobile oggetto del presente lotto di vendita, in fase di sopralluogo sono state riscontrate dal perito estimatore alcune difformità tali da compromettere la corretta individuazione del bene. A seguito di segnalazione al G.E. e come da sua disposizione in data 23/04/2025, si è provveduto all'aggiornamento, pertanto, allo stato attuale si riscontra la conformità catastale.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

L'immobile risulta libero.

Ulteriori informazioni

Come indicato nell'elaborato peritale, con riferimento alle spese condominiali, si vuole precisare che, dopo vari tentativi mezzo mail e telefono non è stato possibile prendere contatto con l'Amministratore che risulta irreperibile.

Si segnala che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo con caldaia collocata nel locale cucina: conformità non rilevata.

LOTTO 2

Comune di Castelletto sopra Ticino (NO), Via della Chiesetta n. 2.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'autorimessa situata in zona centrale/lungolago del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO), ubicata al piano seminterrato di una costruzione destinata esclusivamente al ricovero delle auto.

All'u.i.u. si accede dall'accesso carraio comune, mediante ingresso da Via della Chiesetta.

L'autorimessa è costituita da un unico locale (c.a. 17,50 mq calpestabili e c.a. 19,50 mq lordi).

L'altezza dell'autorimessa è di circa 2,50m.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 4 mappale 60, subalterno 25, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, posto al piano S1, rendita € 66,73.

Coerenze:

Coerenze autorimessa: a nord corsello comune, ad est altra proprietà, a sud altra proprietà e ad ovest altra proprietà.

Pratiche edilizie

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 46 del 18/09/1985 per l'esecuzione di autorimesse interrate.

Difformità urbanistico edilizie

Si rileva la conformità urbanistico edilizia dell'immobile.

Difformità catastali

Si rileva la conformità catastale.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

L'immobile risulta libero.

Ulteriori informazioni

Spese ordinarie annue di gestione: circa € 321,92

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 2.220,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.904,50

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.

Lotto 1

Prezzo base: € 28.200,00 - (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 € 21.150,00-

Lotto 2

Prezzo base: € 5.500,00 - (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 € 4.125,00-

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. 65/2023 Lotto ...-, 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 15 aprile 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 22 aprile 2026 con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.

Rilanci Lotto 1: aumento minimo di € 1.000,00-

Rilanci Lotto 2: aumento minimo di € 250,00-

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.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 - 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 la scrivente (anna.burlotto@studiodulio.it).

Novara, 2 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Dott.ssa Anna Burlotto



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva