

R.G.E. n. 7/2025

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Avv. Daniela Cossu

Vendita Telematica del 20 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. Daniela Cossu Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30/01/2026 informa che il giorno **20 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

piena proprietà, per la quota di 1/1 di un'unità immobiliare ad uso abitativo, tipologia bilocale con posto auto scoperto pertinenziale, inserita in un fabbricato residenziale di tipologia casa di corte sito nel Comune di Biandrate (NO), in via Roma n. 41.

Il fabbricato in cui l'appartamento è collocato è costituito da una casa di corte tradizionale, con corte interna ad uso comune, sviluppata su tre piani fuori terra. L'alloggio oggetto di vendita si trova al secondo piano (sottotetto), mentre il posto auto scoperto è ubicato al piano terra all'interno della corte. L'accesso al complesso avviene direttamente da via Roma n. 41, attraverso il passo carraio fronte strada, utilizzato sia per il passaggio pedonale che veicolare. Superato l'androne carraio, sulla sinistra, si trova un cancello che immette nella corte interna comune, dalla quale si raggiungono sia l'appartamento sia l'area pertinenziale destinata a parcheggio. L'accesso pedonale all'alloggio avviene tramite scala a chiocciola esterna in c.a. prefabbricato, posta nella corte e a servizio dei piani superiori, che conduce direttamente all'ingresso dell'appartamento collocato all'ultimo livello.

Il posto auto è situato a piano terra, sul lato est della corte comune, identificato come il terzo (o penultimo) stallo della fila; esso è raggiungibile direttamente dalla corte comune.

L'unità immobiliare si presenta come un bilocale a destinazione residenziale, così composta: bussola di ingresso aperta con accesso diretto sul soggiorno, utilizzato – in conformità con le pratiche edilizie – anche come camera da letto; bagno finestrato, attualmente privo di antibagno, in difformità rispetto a quanto autorizzato dagli elaborati progettuali; cucina separata; locale sottotetto non abitabile, censito originariamente come soffitta ma ad oggi utilizzato, in difformità rispetto alla destinazione d'uso originaria, come camera da letto.

Dati catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Biandrate nel seguente modo:

- foglio 10 particella 817, subalterno 13, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, Superficie

catastale mq. 78, escluse aree scoperte mq. 77, piano 2, rendita Euro 121,37;
- foglio 10 particella 1082, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, Superficie catastale mq. 12, p. T, rendita Euro 34,09.
Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze:

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord vano scala e prospetto su corte comune, a Est altra proprietà confinante, a Sud prospetto su via Roma, a Ovest altra U.I. confinante.
Coerenze posto auto da Nord in senso orario: a Nord posto auto n. 4 di altra U.I., a Est muro di proprietà confinante, a Sud posto auto n. 2 di altra U.I., a Ovest area di manovra comune.

Provenienze:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale per atto di compravendita in data 24/11/2009 repertorio n. 28700/11316 rogante dott. Notaio Milano Andrea e trascritto a Novara in data 26/11/2009, Reg. Gen. 18868, Reg. Part. 12391.

Pratiche edilizie

Il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è una costruzione di epoca costruttiva antecedente al 1967.

Da controlli effettuati dal perito presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Biandrate (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, le seguenti pratiche edilizie inerenti e successive alla sua edificazione:

- pratica Permesso di Costruire n. 31/2006 Prot. Gen. 5545 del 07/12/2006, rilasciato il 26/01/2007;
 - pratica PdC in variante n. 27/2008 Prot. Gen. 4769 del 30/09/2008 rilasciata in data 18/11/2008;
- ulteriori varianti ai sensi dell'Art. 23 DPR 380/01 mediante:
- DIA 21/08 Prot. n. 5146 in data 24/10/2008;
 - DIA 01/09 Prot. n. 6197 in data 24/10/2008;
 - DIA 03/09 Prot. n. 175 in data 15/01/2009;
 - Pratica di agibilità con domanda del 07/04/2016 prot. 1652 in riferimento alle pratiche: PdC n. 31/2006; PdC in variante n. 27/2008; DIA 21/08; DIA 01/09; DIA 03/09; SCIA in data 20/05/2011; SCIA in data 01/08/2014 e rilascio del certificato in data 21/04/2016.

Il perito dà atto di non aver visionato le seguenti pratiche: PdC in variante n. 27/2008 Prot. Gen. 4769 del 30/09/2008 rilasciata in data 18/11/2008, DIA 01/09 Prot. n. 6197 in data 24/10/2008, SCIA in data 20/05/2011.

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito, premesso che in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e come integrato dal D.L. 69/2024 (cd. Decreto Salva Casa), convertito con modificazioni nella Legge 105/2024, occorre fa riferimento alle tolleranze costruttive o esecutive come quelle difformità edilizie di modesta entità che, pur discostandosi dalle misure autorizzate, non costituiscono violazione della disciplina urbanistico-edilizia, afferma che l'unità abitativa oggetto della perizia rientra nei limiti stabiliti dal comma 1-bis, punto d), dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, risultando pertanto conforme al regime di tolleranza esecutiva previsto dalla normativa nazionale e da quella regionale. In particolare, trova applicazione la D.G.R. Piemonte n. 2-4519 e il comma 2/3 dell'art. 6-bis della L.R. 19/1999, che disciplinano le ammissibilità delle lievi difformità edilizie entro i limiti di legge.

L'indice urbanistico di superficie coperta, così come quello di volume complessivo e di altezza media interna, pur presentando una minima differenza nell'imposta delle falde e nella quota di colmo della copertura, risultano comunque ricompresi nella tolleranza del 5% consentita dalla normativa vigente. A seguito delle verifiche effettuate sullo stato di fatto in sede di sopralluogo, il perito ha accertato le seguenti difformità:

- il locale bagno è privo di antibagno, elemento previsto dal progetto autorizzato e successivamente rimosso o modificato solo parzialmente; tale situazione configura una difformità igienico-sanitaria non sanabile, che comporta la necessità di ripristinare lo stato originariamente assentito;

- il locale soggiorno/camera da letto presenta lievi modifiche del layout interno e, anche a seguito di ricostruzione del disimpegno, presenta una superficie netta di pavimento non conforme ai requisiti di rapporto aeroilluminante (RAI) per la quota di rapporto illuminante; dalla documentazione progettuale risulta autorizzata, ma non realizzata, una finestra a tetto necessaria al raggiungimento della quota minima RAI prevista. Con riferimento alla L.R. Piemonte 16/2018, aggiornata con la L.R. 7/2025, che stabilisce per i sottotetti esistenti al 26 ottobre 2018 un rapporto RAI minimo di 1/16, si dispone la realizzazione della finestra prevista in progetto o, in alternativa, la sostituzione della porta blindata di ingresso con una porta finestrata a vetri, al fine di assicurare il corretto apporto di luce naturale e di ventilazione;

- le altezze interne del sottotetto, dalle misurazioni effettuate, risultano difformi dallo stato legittimo (misurazioni in parte all'interno del regime di tolleranza) ma comunque conformi ai parametri oggi previsti per il recupero abitativo dei sottotetti (altezza media: 2,20 m per locali abitativi e 2,00 m per locali accessori). Le condizioni riscontrate rispettano pertanto i requisiti della normativa regionale vigente;

- il locale sottotetto censito come soffitta non abitabile è stato attualmente adibito a camera da letto e sono state rilevate lievi difformità del layout interno. Tale destinazione d'uso non risulta assentita né dal titolo edilizio né dalla classificazione catastale, configurando una difformità d'uso. Ai sensi del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Biandrate, si dispone pertanto il ripristino del locale alla sua destinazione originaria di soffitta/accessorio non abitabile.

Le verifiche sono state eseguite confrontando lo stato legittimo, risultante dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale e il Catasto, con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Alla luce delle difformità rilevate, il perito propone l'attivazione di un procedimento di regolarizzazione edilizia, che contempli il ripristino degli elementi architettonici e funzionali necessari a garantire la piena conformità ai requisiti igienico-sanitari e urbanistico-edilizi vigenti.

Difformità catastali:

Per l'appartamento di cui foglio 10 particella 817, subalterno 13, si riscontrano lievi difformità del layout interno rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. prot. NO0011226 del 21/01/2009.

Per il posto auto scoperto di cui al foglio 10 particella 1082, subalterno 1, non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. n. prot. NO0011226 del 21/01/2009.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Il perito, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Biandrate (NO), alla data della perizia, afferma che la regolarizzazione delle difformità interne rilevate, è possibile mediante la realizzazione delle opere in ripristino come sopra descritto ed in ottemperanza allo stato legittimo e mediante presentazione di pratica edilizia SCIA per rettifica grafica dello stato rilevato.

Oneri stimati per gli interventi di ripristino:

- apertura a tetto con fornitura e posa in opera di finestra: € 1.500,00

- ripristino dell'antibagno mediante opera in cartongesso: € 1.000,00

Oneri stimati per le pratiche edilizie: € 600,00 + € 52,00 di diritti di segreteria, oltre a IVA di Legge e spese vive.

Per l'appartamento di cui foglio 10 particella 817, subalterno 13, si necessita aggiornamento delle planimetrie catastali in ragione della corretta rappresentazione grafica dello stato regolare dei luoghi.

Oneri stimati per aggiornamento catastale: € 400,00 + oneri catastali oltre a IVA di Legge.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta attualmente occupato da conduttore con contratto opponibile alla procedura.

Ulteriori informazioni:

Nella perizia si dà atto che le spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile ammontano a circa € 250,00 e che non sia presente amministratore in quanto le parti comuni sono gestite direttamente dalle proprietà interessate.

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 (19 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: € 38.700,00, 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 € 29.025,00.

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. 7/2025 - 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 20 maggio 2026 e terminerà alle ore 12 del 27 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 € 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.

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.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: 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, 27 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Daniela Cossu

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva