

I° tentativo di vendita senza incanto 29 maggio 2026 ore 12.00

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

██

contro

██

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

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

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Cremonini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 4 febbraio 2026, notificato in data 6 febbraio 2026, informa che **il giorno 29 maggio 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 **Dott.ssa Elisabetta Cremonini**

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) in Via Santa Lucia n.35

I beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, si trovano nel Comune di Castelletto Sopra Ticino, in Via Santa Lucia n.39 (catastalmente n.35), in area residenziale a ridosso del centro storico. Sono costituiti da una casa unifamiliare che si articola su tre livelli, la parte residenziale al piano primo, depositi ed autorimessa al piano terreno, al piano seminterrato ulteriori due autorimesse e vani adibiti a depositi, insiste su un'area di mq. 650, con annessi altri due terreni indentificati da due distinte particelle entro la recinzione

della proprietà destinata a verde. La proprietà si presenta con un secondo ingresso carraio da Via Ticino Panni senza numero civico.

La casa unifamiliare si articola al piano terreno da un porticato di mq 28,80 dal quale si accede al vano scala che disimpegna il piano terreno con il piano primo e seminterrato, un vano adibito a deposito, un bagno ed un ex vano caldaia con disimpegno, oltre un'autorimessa di mq 30. Il piano primo si compone di un soggiorno, con annesso un balcone, una camera, una cucina-pranzo, ottenuta dall'unione di una camera con la cucina preesistenze, senza titolo edilizio, con una terrazza coperta, il piano seminterrato invece è composto da tre vani adibiti a depositi per complessivi 97,88 mq, comprensivi di un bagno ed un locale caldaia, realizzati senza titolo edilizio, oltre due autorimesse di mq 15 ciascuna.

Inoltre, vi è la presenza di un'ampia area di pertinenza destinata a verde in parte derivante dalla superficie della particella 127 del foglio 21 di mq 650, in parte del terreno agricolo di mq 1660 indentificato con particella 368 del foglio 27, in parte dal terreno edificabile identificato dalla particella 525 del foglio 27 di 170 mq, in parte dell'area di pertinenza dell'autorimessa insistente sulla particella 367 del foglio 21 di mq 450, per complessivi 2930 mq.

Dati Catastali:

Il Lotto Unico è identificato al N.C.E.U. del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO):

Alloggio

- Foglio 21, particella 127, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq 130,00, rendita catastale Euro 374,43;
Foglio 21, particella 127, subalterno 1, bene non censito comune ai subalterni 2-3-4-5.

I° Autorimessa piano terreno

- Foglio 21, particella 127, subalterno 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, superficie totale mq 25, rendita catastale Euro 83,92

Depositi al piano terreno e piano seminterrato

- Foglio 21, particella 127, subalterno 4, categoria C/2, classe 2 consistenza 94 mq, superficie catastale totale mq 128, rendita catastale Euro 101,95

II° Autorimessa piano seminterrato

- Foglio 21, particella 127, subalterno 5, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale Euro 40,28

III° Autorimessa piano seminterrato

- Foglio 21, particella 367, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 12, rendita catastale Euro 47,10.

I sopracitati immobili sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO):

- *Foglio 21, particelle 127, subalterni 2, 3, 4 e 5:*
 - Foglio 27, particella 127, con superficie di mq 650 "area di enti urbani e promiscui"
- *Foglio 21, particella 367:*
 - Foglio 27, particella 367, con superficie di mq 450 "area di enti urbani e promiscui".

Il Lotto Unico è composto, inoltre, da n.2 terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelletto Sopra

Ticino (NO):

- Foglio 27, particella 525 qualità Bosco ceduo, classe 2, con superficie di mq 170 reddito dominicale Euro 0,10, reddito agrario Euro 0,01;
- Foglio 27, particella 368, qualità Bosco ceduo, classe 2, con superficie di mq 1660, reddito dominicale Euro 0,94, reddito agrario Euro 0,09.

Coerenze:

Alloggio:

- a notte prospetto su area di proprietà, a levante prospetto su area di proprietà, a mezzo di prospetto su area di proprietà, a ponente prospetto su area di proprietà
- in merito all'area, identificato su foglio 21, particella 127, su cui insiste il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio, a notte particella n.366 del foglio 21 di altra proprietà, a levante particella 367 del foglio 21 di proprietà dell'esecutato, a mezzo di particella 1025 – 781 e 772 del foglio 21 di altra proprietà, a ponente particella 772 e 800 del foglio 21 di altra proprietà.

I° Autorimessa piano terreno:

- a notte prospetto su area di proprietà, a levante sub. 4, foglio 21 particella 127, a mezzo di sub. 2, foglio 21, particella 127, a ponente prospetto su area di proprietà.

Depositi al piano terreno e piano seminterrato:

- al piano terreno a notte prospetto su area di proprietà, a levante prospetto su area di proprietà, a mezzo di sub.2, foglio 21, particella 127, al piano seminterrato a notte prospetto su area di proprietà, a levante in parte sub.5, foglio 21, particella 127, in parte terrapieno, a mezzo di terrapieno, a ponente terrapieno.

II° Autorimessa piano seminterrato:

- a notte prospetto su area di proprietà, a levante particella 367, foglio 21, a mezzo di terrapieno, a ponente sub.4, foglio 21 particella 127.

III° Autorimessa piano seminterrato:

- a notte prospetto su area di proprietà, a levante terrapieno, a mezzo di terrapieno, a ponente ub.5, foglio 21 particella 127.

Terreno edificabile:

- a notte Via Ticino Panni Snc, a levante particella 368 del foglio 21 di proprietà, a mezzo di particella 367 del foglio 21 di proprietà, a ponente particella 117 del foglio 21 di altra proprietà.

Terreno agricolo:

- a notte Via Ticino Panni Snc, a levante in parte particella 136 del foglio 21, in parte particella 59 del foglio 21, in parte particella 660 del foglio 21 di altre proprietà, a mezzo in parte particella 660 del foglio 21, in parte 133 del foglio 21 di altre proprietà, a ponente in parte particella 367 del foglio 21 e in parte particella 525 del foglio 21 entrambe di proprietà.

Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], rogante Notaio Nicoletta Borghi, trascritto in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].

Pratiche edilizie

I Titoli edilizi rintracciati sono:

- **Condono edilizio n. 368/88S** del 15/07/1988 protocollo 328/3347 del 02/04/1986, relativo alle unità immobiliari insistenti sulla particella n.127 del foglio 21, la cui consistenza coincide con le schede catastale in atti.
- **Autorizzazione n.72/1988** in sanatoria del 22/09/1988 per lavori relativi alla recinzione a confine con la Via Ticino Panni snc e la realizzazione della recinzione a nord delle particelle 525, 368 ed a est e sud della particella 368.
- **Concessione edilizia n.83/88** del 03/03/1988 per lavori relativi alla recinzione.
- **Domanda n.10/89** con rilascio di autorizzazione n. 103/1989 del 01/09/1989 per la formazione di muretto di contenimento in sasso posa cancello carraio nella parte nord del fabbricato e realizzazione posti auto in fregio alla Via Santa Lucia.
- **Concessione n.124/89** del 10/07/1989 relativa all' ingresso carraio di Via Ticino Panni snc.
- **Permesso a Costruire n.185/2009** posa di autobloccanti e canale di raccolta acque relativo alle particelle 772-774- intestato [REDACTED].

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Le irregolarità edilizie riscontrate durante il sopralluogo sono relative a modifiche distributive interne effettuate al piano primo (demolizione di un setto portante per unire una delle due camere alla cucina per ottenere un'ampia cucina pranzo) ed al piano interrato (realizzazione di un nuovo bagno e di locale caldaia). L'assenza di idonee porte antincendio tra l'autorimessa al piano terreno ed i vani accessori all'abitazione ed il vano scala.

Conformità catastale:

Le unità immobiliari sono identificate da:

- **elaborato planimetrico** del fg. 21 particella n.127 con l'identificazione del sub 1, con scheda presentata in data 12/12/1986 non rappresenta correttamente la sagoma del fabbricato, essendo coperta la terrazza al piano primo e il porticato al piano terra è delimitato a ovest da due pilastri;
- **abitazione** fg.21 particella n.127 sub.2 con scheda presentata in data 12/12/1986, non identifica correttamente l'unità immobiliare avendo effettuato la demolizione del setto portate che divideva la camera dalla cucina;
- **autorimessa** fg.21 particella n.127 sub.3 con scheda presentata in data 12/12/1986, identifica correttamente l'unità immobiliare;

- **depositi** fg.21 particella n.127 sub.4 con scheda presentata in data 12/12/1986, non identifica correttamente l'unità immobiliare avendo costruito dei tavolati per realizzare un vano caldaia ed un bagno nel piano seminterrato;
- **autorimessa** fg.21 particella n.127 sub.5 con scheda presentata in data 12/12/1986, identifica correttamente l'unità immobiliare;
- **autorimessa** fg.21 particella n.367 con scheda presentata in data 12/12/1986, identifica correttamente l'unità immobiliare;

Il fabbricato presenta irregolarità sulla mappa di catasto terreni nell'elaborato planimetrico, pertanto dovrà essere presentato un tipo mappale in deroga per la sua regolarizzazione, e le planimetrie catastali dell'abitazione e dei locali adibiti a deposito dovranno essere regolarizzate allo stato di fatto.

Regolarizzazione edilizia e catastale:

Il perito ha segnalato nell'elaborato peritale:

1. **La regolarizzazione degli abusi edilizi**, si potrà ottenere con una SCIA in sanatoria, ad esclusione del bagno che non è sanabile per l'altezza non conforme alle norme igienico sanitarie (altezza cm 230 invece di cm 240);
2. **La regolarizzazione catastale** presso l'agenzia del territorio per il corretto inserimento del fabbricato in mappa terreni attualmente errato, con la presentazione il tipo mappale in deroga, di un nuovo elaborato planimetrico e di due planimetrie catastali, i costi ammontano, comprensivi dei diritti catastali, a circa **Euro 2.500,00**.

Il costo ipotizzato per la sanatoria edilizia, comprensiva della sanzione di legge di **Euro 1.032,00**, la redazione della pratica edilizia (con relazione strutturale) per regolarizzare la diversa distribuzione interna al piano primo e seminterrato è di circa **Euro 3.000,00**.

A questi dovranno essere aggiunti gli oneri per la demolizione delle opere abusive al piano seminterrato costituite dal bagno.

Stato di possesso:

Gli immobili risultano allo stato attuale occupati dal conduttore con la propria famiglia, a fronte di contratto di locazione registrato il 28/06/2010, con scadenza del 20/06/2026. Si segnala che il custode ha notificato al suddetto soggetto la disdetta formale.

Sul lotto unico grava:

- ✓ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Emanuele Caroselli di Novara in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], iscritta in data [REDACTED] si nn. [REDACTED], per una somma complessiva di Euro 276.000,00.
- ✓ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Nicoletta Borghi in data [REDACTED], repertorio [REDACTED]

n. [REDACTED] iscritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], per una somma complessiva di Euro 150.000,00.

- ✓ **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data [REDACTED] repertorio nn. [REDACTED], iscritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], per una somma complessiva di Euro 17.504,91.
- ✓ **Pignoramento immobile**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la somma complessiva di Euro 584.542,83.

Il tutto come meglio dettagliato e descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Nadia Melli depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

L'unità immobiliare, sopra descritta, identificata quale **LOTTO UNICO**, è posta in vendita senza incanto al **prezzo base di Euro 208.800,00.**

Offerta minima: Euro 156.600,00 (centocinquantesimilaseicento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Euro 15.660,00 (quindicimilaseicentosessanta/00), pari al 10% del prezzo minimo per la validità dell'offerta.

Rilancio minimo di gara: Euro 4.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 28 maggio 2026** 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: € 208.800,00 (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 **€ 156.600,00**.

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 93B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella **causale "Proc. Esec. RGE n.72/2024 - 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.**

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il seguente portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 29 maggio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 5 giugno 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 € 4.000,00

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.

Si provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- Inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati nel sito internet www.astegiudiziarie.it gestito dallo Aste Giudiziarie Inlinea Spa e sul sito web del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it e sul sito distrettuale www.giustizia.piemonte.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della eventuale vendita;
- Diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'avviso di vendita attraverso il servizio Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- Pubblicazione dell'estratto del presente avviso sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Ediz. 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.canlaeaste.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;
- Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno, su altri eventuali siti internet a disposizione degli Istituti di credito procedenti e/o intervenuti purché sia garantita la normativa in vigore sulla *privacy*;
- alla luce della tipologia e dell'importanza di immobile e solo su istanza dei creditori procedenti e/o intervenuti, mediante pubblicazione su uno o più giornali a diffusione locale o nazionale, o mediante uno o più dei seguenti servizi pubblicitari, secondo le modalità ed i prezzi proposti da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. alla stregua del dossier informativo pubblicato sul sito internet del Tribunale (www.tribunale.novara.it):
 - o Virtual Tour 360°;
 - o Web Tv Reteaste.tv;
 - o Vetrina immobiliare permanente dei beni in vendita;
 - o Traduzione multilingua;
 - o Realizzazione di filmati e report fotografici hi-res;

- E-mail marketing;
- Cartellonistica dedicata e affissione di manifesti;
- invio di volantini nei dintorni dell'immobile;
- Spot su TV e radio locali

CUSTODIA

È stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.F.I.R. Piemonte S.r.l., in persona del Direttore, C.F. VGNLNZ67P02L219E, con sede in Novara Via Enrico Fermi n. 6, tel. 0321 628676 – fax 0321.392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it e/o sito internet www.astagiudiziaria.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

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.

Novara, 20 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Elisabetta Cremonini

Allegati:

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva