

I° tentativo di vendita senza incanto 3 marzo 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**

Il sottoscritto Dott.ssa Patrizia Ruocco professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 14 novembre 2025 informa che **il giorno 3 marzo 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](http://www.astetelematiche.it)
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato **Dott.ssa Patrizia Ruocco**

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Comune di Sozzago (NO) in Via Terdobbiate n.19- LOTTO UNICO:**

-Appartamento al piano terra-primo di fabbricato di ringhiera, unità immobiliare al n.19 di Via Terdobbiate (Sozzago), composto da ingresso, soggiorno, cucina disimpegno, bagno al piano terra, scala che sale al primo piano due camere e un bagno, balcone, vani catastali 3,5.

-Magazzino di fronte alla casa di mq.10.

-Piccolo appezzamento di terreno ad uso orto mq.45 con piccola tettoia in legno da demolire costruita senza autorizzazione edilizia.

La superficie commerciale è per l'alloggio mq.64.00 e per il balcone mq.5.60.

La superficie calpestabile è per l'alloggio mq.59.00 e per il balcone 5.60 mq.

### **Dati catastali**

#### **Fabbricato/appartamento**

Identificato al catasto fabbricati :di Sozzago intestato a:

██████████ a ██████████ il ██████████, Proprietà 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████, Proprietà 1/2

foglio 12 mappale 38 subalterno 4, -categoria A/3, classe 1, composto da vani 3,5, Sup. catastale mq.74 escluse aree scoperte mq.72 ,posto al piano Terra-1 piano - rendita € 169,91.

Coerenze alloggio: a nord in senso orario,mapp.39 ad est mapp.41 a sud corte comune ad est mapp.7 .

#### **Magazzino**

Identificato al catasto fabbricati: di Sozzago intestato a:

██████████ nata a ██████████ il ██████████, Proprietà 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████, Proprietà 1/2

foglio 12 mappale 151 , -categoria C/2, classe 2, consistenza mq.10, Sup. catastale mq.11 posto al piano Terra- rendita € 17,04.

Coerenze: in contorno in senso orario a nord mapp.38, ad est mapp.41 a sud mapp.36, lato ovest mapp.7.

#### **Piccolo appezzamento di terreno ad uso orto mq.**

Identificato al catasto terreni: di Sozzago intestato a:

██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, Proprietà 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████

Proprietà 1/2

foglio 12 mappale 26, -seminativo classe 1 superficie mq.45 R.D. € .0,35 R.A. € . 0,26

Coerenze: in contorno in senso orario a nord MAPP.9, ad est mapp.28 a sud mapp.27, lato ovest mapp. 25.

#### **Conformità urbanistico edilizia**

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967.

Dalla verifica in Comune non vi sono pratiche edilizie relative al fabbricato di abitazione.

Per il magazzino è stata chiesta autorizzazione alla sistemazione del cassero per realizzazione autorimessa con licenza del 05/03/1979 n.13 . Attualmente non conforme al disegno depositato in Comune per il tetto inclinato anziché piano .

La piccola tettoia in legno dell'orto risulta da demolire in quanto costruita senza autorizzazione edilizia.

I costi stimati dal perito immobiliare per la regolarizzazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **Conformità catastale**

Catastalmente la planimetria dell'abitazione non è conforme all'attuale fabbricato per la mancanza di una tramezza al primo piano, il numero civico sul muro della casa è il 19.

#### **Stato di possesso:**

L'unità immobiliare risulta allo stato attuale è abitata dall'esecutato [REDACTED].

Sul lotto unico grava:

- ✓ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e contro la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] atto pubblico numero repertorio [REDACTED] del [REDACTED] notaio [REDACTED] sede Novara .
- ✓ **Pignoramento immobile**, derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara del [REDACTED] N. repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e contro la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] atto trascritto a Novara il [REDACTED] ai numeri [REDACTED].

Il tutto come meglio dettagliato e descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. [REDACTED] 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 43.000,00**

**Offerta minima: Euro 32.250,00 (trentaduemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: Euro 3.225,00 (tremiladuecentoventicinque/00), pari al 10% del prezzo minimo per la validità dell'offerta.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.**

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 2 marzo 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](http://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: € 43.000,00** (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 **€ 32.250,00**.

**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.78/2024 - 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](http://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](http://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](http://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 3 marzo 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 10 marzo 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.

#### **PUBBLICITA'**

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](http://www.astegiudiziarie.it) gestito dallo Aste Giudiziarie Inlinea Spa e sul sito web del Tribunale di Novara [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.piemonte.it](http://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 mediante il servizio Aste.Click a carico del Gruppo Edicom attraverso i siti internet (autorizzati dal DM 31.10.2006) [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteeavvisi.it](http://www.asteeavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://bakeca.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati);
- Pubblicazione dell'estratto del presente avviso sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Ediz. Nazionale;
- 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*.

#### **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](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) e/o sito

internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

### **ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

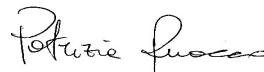
Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale, dovuti per il trasferimento del bene, anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti e quota parte dei compensi per l'attività delegata così come previsto dal D.M. 227/2015.

### **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.

Cameri, 20 dicembre 2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Patrizia Ruocco



#### **Allegati:**

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva