

R.G.E. n. 79/2025

G.E. dott. Francesco Messina D'Agostini

Professionista Delegato dott.ssa Mariarosa Farina

Vendita Telematica del 25/11/2026 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 Mariarosa Farina professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 9 luglio 2026 informa che il giorno 25 novembre 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 Galliate (NO), via ing. Antonio Rigorini n. 30

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento con cantina e autorimessa all'interno del condominio denominato "La Pergola".

Alla proprietà si accede tramite un cancello carraio automatizzato e da un cancelletto pedonale, entrambi in ferro verniciati di grigio. L'intera area condominiale è recintata, in parte da muretto in cls con ringhiera in ferro, e in parte delimitata dai muri delle proprietà confinanti.

Il condominio, edificato nel 1974, è composto da 4 piani fuori terra con 9 appartamenti, 4 autorimesse e 2 cantine al piano seminterrato e ulteriori 8 autorimesse staccate al piano terra all'interno di un basso fabbricato.

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è posto al piano rialzato nella parte nord-est del condominio. Dal ballatoio, un portoncino blindato conduce ad un piccolo disimpegno (superficie netta mq 3,20) (vedi foto 12, 13, 14), con di fronte la cucina (superficie netta mq 9,20) (vedi foto 15, 16), attrezzata su una parete rivestita di piastrelle in ceramica, con porta finestra a doppia anta con affaccio sul balcone a nord che serve anche il soggiorno (superficie lorda mq 6,50) (vedi foto 17). Ad ovest c'è un soggiorno con sala pranzo e angolo relax (superficie netta mq 30,00) (vedi foto da 18 a 22), con affaccio sia sul terrazzo a nord che su un altro terrazzo a sud, con due porte finestre, una singola e una a tre ante (superficie lorda mq 6,50) (vedi foto 23, 24). Ad est dell'ingresso un grande disimpegno nella zona notte (superficie netta mq 7,30) (vedi foto 25, 26) conduce sul lato nord a una camera singola con finestra (superficie netta mq 9,60) (vedi foto 27, 28), un bagno finestrato completo di tutti

i sanitari e vasca da bagno, rivestito su tutte le pareti da piastrelle in ceramica fino ad altezza porta (superficie netta mq 5,30) (vedi foto 29, 30) e una camera matrimoniale con doppio affaccio a nord e sud tramite finestre a doppia anta (superficie netta mq 19,20) (vedi foto 31, 32). Sul lato sud c'è un balcone (superficie lorda mq 3,00) (vedi foto 33) ed un bagno finestrato di servizio uso lavanderia, completo di sanitari, lavatoio e doccia, rivestito su tutte le pareti da piastrelle in ceramica fino ad altezza di circa m. 1,20 tranne dietro la doccia ad altezza di circa m. 2,00 (superficie netta mq 4,20) (vedi foto 34, 35).

Le finiture interne sono in un buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con termosifoni in alluminio; la caldaia condominiale a gas metano è posta nell'apposito locale sito al piano seminterrato. L'acqua sanitaria è con scaldacqua autonomo, posto nel bagno di servizio. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente un climatizzatore in soggiorno. La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di circa 78,40 mq, la superficie commerciale è di mq 106,00. I balconi/terrazzi hanno una superficie complessiva di mq 16,00.

La cantina è posta al piano seminterrato del condominio. La stessa è raggiungibile dalla scala condominiale, sia dal portoncino d'ingresso principale, sia dal retro del condominio tramite una porta di servizio (vedi foto 36, 37, 38). La superficie netta calpestabile è di circa 7,00 mq, la superficie commerciale è di mq 8,80.

L'autorimessa è la prima dello stabile ad ovest, distinta col numero 1 (vedi foto 10, 11). La superficie commerciale è di 16,50 mq.

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Galliate (NO) al foglio 21, mapp. 502, ente urbano di are 10.60, senza rendita;

Gli immobili risultano catastalmente identificati al Catasto Edilizio Urbano al:

- foglio 21, mapp. 705, sub. 14, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale 109 mq, escluse le aree scoperte 104 mq, rendita euro 451,90;
- foglio 21, mapp. 705, sub. 15, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, superficie totale 8 mq, rendita euro 14,05;
- foglio 21, mapp. 706, sub. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie totale 13 mq, rendita euro 49,01.

Coerenze

- foglio 21, mapp. 502: a nord mapp. 239 – 1181 - 243, a est mapp. 247 – 1331 - 397, a sud via ing. Rigorini, a ovest mapp. 393;
- foglio 21, mapp. 705, sub. 14 (appartamento): a sud, ovest e nord vuoto su cortile comune, a sud anche bene comune, a est mapp. 1331;
- foglio 21, mapp. 705, sub. 15 (cantina): a nord scala condominiale, a est terrapieno, a sud altra cantina, a ovest corridoio comune;
- foglio 21, mapp. 706, sub. 1 (autorimessa): a nord mapp. 239 - 1181, a est altra autorimessa, a sud cortile comune, a ovest mapp. 393.

Pratiche edilizie

- Autorizzazione edilizia n. 7227 del 28.10.1974 intestata ad [REDACTED] per la costruzione di un Condominio denominato "Pergola";
- Inizio lavori del 20.11.1974 e Fine Lavori il 29.09.1976 comunicati in data 25.06.1979;
- Dichiarazione di Abitabilità del Comune di Galliate in data 25.06.1979;
- Certificato di Collaudo Finale dei cementi armati datato 01.07.1975, depositato in data 24.07.1975 al prot. 3733/177;

- DIA n. 12991 del 03.05.2005, intestata al “Condominio La Pergola” per sostituzione manto di copertura;
- DIA n. 25601 del 01.09.2005, intestata al “Condominio La Pergola” per sostituzione manto di copertura e facciate;
- DIA n. 19673 del 12.10.2009, intestata al “Condominio La Pergola” per realizzazione pensilina;
- Pratica di esatta rappresentazione grafica di interni ed esterni immobile al piano rialzato prot. 16799 del 12-07-2022 inerente l'appartamento al sub. 14.

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento al sub. 14.

Difformità urbanistico edilizie

Per l'appartamento non sono presenti difformità, mentre in tutto il piano seminterrato sono cambiate le disposizioni dei vari locali dello stabile, nello specifico la cantina individuata al sub. 15 non è correttamente rappresentata la finestra sul lato nord e la porta d'ingresso attualmente sul lato sud è rappresentata nel progetto sul lato est della stessa cantina.

Difformità catastali

Per l'appartamento non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda la cantina sub. 15 non è presente la finestra sul lato nord e la porta di ingresso è leggermente spostata sul lato est. Tali modifiche non incidendo sulla rendita catastale, non hanno obbligo di denuncia di variazione.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale

Per quanto riguarda la difformità riscontrata nella cantina, non correttamente rappresentata, dovrà essere presentata una pratica in Comune per la “Corretta rappresentazione” che viene stimata in euro 800,00 oltre Iva e contributo previdenziale.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

L'unità immobiliare è occupata da terzi senza titolo.

Ulteriori informazioni

Per l'unità immobiliare di cui al foglio 21, mapp. 705, sub. 14-15, gli impianti sono tutti funzionanti ma non si è in possesso di certificazioni. L'amministratore condominiale ha inviato la dichiarazione di conformità relativa alla sostituzione della caldaia nel 2021.

LOTTO 2

Comune di Galliate (NO), via XX Settembre n. 9A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento con cantina e autorimessa all'interno del condominio denominato “Residenza Apollo” in fase finale di costruzione.

Al condominio, tramite strada privata, si accede da un cancello carraio in via di automazione e da un cancelletto pedonale, entrambi in ferro verniciati di grigio. L'intera area condominiale, ancora in fase di finitura, è recintata in parte da muratura in blocchi di cemento e sugli altri lati sono i muri in cls a sostegno della costruzione direttamente sul confine dei lati nord, ovest e sud. Dal cancelletto un vialetto piastrellato in ceramica monocottura conduce all'ingresso condominiale, mentre dal cancello carraio una rampa in cemento zigrinato conduce alle autorimesse e cantine poste nel piano interrato del condominio.

Il condominio, edificato nel 2019 ed ancora in fase di finitura, è composto da 3 piani fuori terra con

5 appartamenti, 6 autorimesse e 6 cantine al piano interrato. E' parzialmente intonacato e tinteggiato in quanto i lavori non sono completati.

Al piano primo, dal ballatoio un portoncino blindato dà accesso ad un ampio locale da adibire a soggiorno con una nicchia all'entrata da adibire a ripostiglio e angolo cottura (superficie netta mq 23,00) (vedi foto da 58 a 60). Il locale ha pavimentazione in grandi piastrelle in ceramica monocottura, è intonacato, non ancora tinteggiato. Il locale è illuminato da una finestra e una porta finestra scorrevole che dà sul balcone di forma trapezoidale (superficie lorda mq 6,80) (vedi foto da 61 a 63). Dal soggiorno una porta a scrigno conduce alla camera matrimoniale, illuminata da due finestre singole (superficie netta mq 13,80) (vedi foto 64, 65). L'altra porta scrigno del soggiorno porta ad un antibagno (superficie netta mq 1,50) (vedi foto 66) e al bagno privo di illuminazione, completo di sanitari e doccia filo pavimento, con rivestimento di piastrelle in ceramica su tutti i lati per un'altezza di circa 2 m. (superficie netta mq 3,00) (vedi foto da 67 a 69).

Le finiture interne sono tutte di buon livello, anche se l'appartamento non è ancora terminato. Manca la tinteggiatura finale, i punti luce interni ed esterni. L'intero piano è interamente pavimentato. Le porte interne, tutte a scrigno, sono in legno tamburato, cieche, di colore bianco. Il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, l'acqua calda sanitaria è centralizzata condominiale, come anche la fornitura dell'acqua fredda dall'acquedotto comunale. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente il videocitofono.

La superficie netta calpestabile è di circa 41,30 mq, la superficie commerciale è di mq 51,80.

Il balcone ha una superficie complessiva di mq 6,80.

Al piano seminterrato è presente un'autorimessa singola, priva di illuminazione naturale, con pavimentazione in battuto di cemento liscio, le due pareti perimetrali al condominio in cls e il solaio sono intonacati, mentre la tramezza che divide l'altra autorimessa ha blocchi di cemento a vista. La chiusura è con portone sezionale (vedi foto 56).

La superficie lorda commerciale è di circa mq 16,00.

Scendendo dalla scala interna al piano interrato, nel vano scala sono presenti le cantine del condominio (vedi foto 73). La cantina di cui in discorso è la quinta che si incontra, sia scendendo le scale, sia entrando dalla zona garage tramite la porta REI. Ha pavimentazione in battuto di cemento liscio, le pareti sono in blocchi di cemento a vista. La chiusura è con porta in lamiera zincata (vedi foto 76).

La superficie netta commerciale è di circa mq 5,00. La superficie lorda commerciale è di circa mq 7,00.

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Galliate (NO) al foglio 24, mapp. 1529, ente urbano di are 04.63 senza rendita;

Gli immobili risultano catastalmente identificati al Catasto Edilizio Urbano al:

- foglio 24, mapp. 1529, sub. 18, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie totale 55 mq, escluse le aree scoperte 53 mq, rendita euro 254,68;
- foglio 24, mapp. 1529, sub. 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie totale 16 mq, rendita euro 67,14;
- foglio 24, mapp. 1529, sub. 10, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie totale 7 mq, rendita euro 7,49.

Coerenze

- foglio 24, mapp. 1529: a nord mapp. 225, a est mapp. 1532, a sud mapp. 1530, a ovest mapp. 1531 – 1438;
- foglio 24, mapp. 1529, sub. 18 (appartamento): a nord vuoto su mapp. 1529 e sub. 17, a est

- sub. 17, a sud sub. 20, a ovest vuoto su cortile sub. 20 mapp. 1529; foglio 24, mapp. 1529, sub. 6 (autorimessa): a nord terrapieno del mapp. 225, a est terrapieno del mapp. 1529, a sud spazio di manovra sub. 20 e a ovest sub. 5;
- foglio 24, mapp. 1529, sub. 10 (cantina): a ovest e a nord e sud sub. 20, a est corridoio comune e sub. 9.

Pratiche edilizie

- SCIA in alternativa al PdC n. 2019/15-SA del 10.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di edificio residenziale condominiale, composta da piano seminterrato e tre piani fuori terra e di basso fabbricato di pertinenza ad uso tettoia, realizzato lungo parte del confine est - CHIUSURA PROCEDIMENTO E ARCHIVIAZIONE PRATICA;
- SCIA in alternativa al PdC n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di edificio residenziale condominiale, composta da piano seminterrato e tre piani fuori terra e di basso fabbricato di pertinenza ad uso tettoia, realizzato lungo parte del confine est;
- Segnalazione certificata per agibilità in data 15.01.2024;
- SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 in variante alla SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per istanza collegata/variante n. 8;
- SCIA n. 2023/80-S del 20.06.2023 in variante alla SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 e SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per modifica dei prospetti e di parte delle tramezze interne;
- CILA n. 2024/27-M del 12.03.2024, in variante alla SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 e SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di cantina sub. 24, tramite costruzione di tramezze e apertura di vano per porta.

Difformità urbanistico edilizie e catastali

Per l'appartamento, la cantina e l'autorimessa non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle pratiche urbanistiche. Si ricorda che i lavori di finitura non sono ancora stati completati.

Difformità catastali

Per l'appartamento, la cantina e l'autorimessa non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

Le descritte unità immobiliari sono in fase di ultimazione lavori, quindi vuote.

Ulteriori informazioni

Le descritte unità immobiliari sono regolate da servitù attive e passive che fanno parte del Regolamento Condominiale.

A detta dell'amministratore condominiale gli impianti delle parti comuni non risultano ad oggi completamente ultimati e, di conseguenza, non sono disponibili tutte le relative certificazioni.

LOTTO 3

Comune di Galliate (NO), via XX Settembre n. 9/A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'autorimessa doppia, con pavimentazione in battuto di cemento lisciato all'ingresso, mentre la parte finale verso il lato sud è pavimentata in piastrelle di

ceramica monocottura, le due pareti perimetrali al condominio e il solaio sono intonacati, mentre la tramezza interna che divide le altre unità ha mattoni in blocchi di cemento a vista. La chiusura è con portone sezionale (vedi foto da 70 a 72). Sul lato sud-est è presente una scala esterna in cemento, rivestita di piastrelle in ceramica monocottura antisdrucciolo, che dal piano terra conduce all'autorimessa (vedi foto 55). E' ancora priva di serramento e questo provoca allagamenti dentro all'autorimessa, ed inoltre manca la copertura della stessa scala (vedi foto 43). La superficie lorda commerciale è di circa mq 48,00.

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Galliate foglio 24, mapp. 1529, ente urbano di are 04.63 senza rendita.

L'autorimessa risulta catastalmente identificata al Catasto Edilizio Urbano al foglio 24, mapp. 1529, sub. 23, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie totale 48 mq, rendita euro 150,81.

Coerenze

- foglio 24, mapp. 1529: a nord mapp. 225, a est mapp. 1532, a sud mapp. 1530, a ovest mapp. 1531 - 1438.
- foglio 24, mapp. 1529, sub. 23 (autorimessa): a nord spazio di manovra sub. 20, a est terrapieno del mapp. 1529, a sud mapp. 1529, a ovest sub. 9 - 12 - 13 - 20 - 24.

Pratiche edilizie

- SCIA in alternativa al PdC n. 2019/15-SA del 10.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di edificio residenziale condominiale, composta da piano seminterrato e tre piani fuori terra e di basso fabbricato di pertinenza ad uso tettoia, realizzato lungo parte del confine est - CHIUSURA PROCEDIMENTO E ARCHIVIAZIONE PRATICA;
- SCIA in alternativa al PdC n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di edificio residenziale condominiale, composta da piano seminterrato e tre piani fuori terra e di basso fabbricato di pertinenza ad uso tettoia, realizzato lungo parte del confine est;
- Segnalazione certificata per agibilità in data 15.01.2024;
- SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 in variante alla SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per istanza collegata/variante n. 8;
- SCIA n. 2023/80-S del 20.06.2023 in variante alla SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 e SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per modifica dei prospetti e di parte delle tramezze interne;
- CILA n. 2024/27-M del 12.03.2024, in variante alla SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 e SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di cantina sub. 24, tramite costruzione di tramezze e apertura di vano per porta.

Difficoltà urbanistico edilizie e catastali

Per l'immobile in discorso non sussistono difficoltà tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle pratiche urbanistiche.

Si ricorda che i lavori di finitura non sono ancora stati completati.

Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale risulta essere errata l'indicazione della scala esterna dell'autorimessa al sub. 23, indicata ancora con il n. 22 (soppresso) anziché 23 numero corretto.

Difficoltà catastali

Per l'autorimessa non sussistono difficoltà tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle

planimetrie catastali.

Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale risulta errata l'indicazione della scala esterna dell'autorimessa al sub 23, indicata ancora con il n. 22 (soppresso) anziché 23 numero corretto.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

Il descritto immobile è in fase di ultimazione lavori, quindi vuoto.

Ulteriori informazioni

I descritti immobili sono regolati da servitù attive e passive che fanno parte del Regolamento Condominiale.

LOTTO 4

Comune di Galliate (NO), via XX Settembre n. 9/A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una cantina con pavimentazione in battuto di cemento lisciato e le pareti in blocchi di cemento a vista. La chiusura è con porta in lamiera zincata (vedi foto 74, 75). Scendendo dalla scala interna condominiale al piano interrato la cantina di cui in discorso è la quinta che si incontra, sia scendendo le scale, sia entrando dalla zona garage tramite la porta REI. La superficie netta commerciale è di circa mq 2,70. La superficie lorda commerciale è di circa mq 3,00.

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Galliate al foglio 24, mapp. 1529, ente urbano di are 04.63 senza rendita.

La cantina risulta catastalmente identificata al Catasto Edilizio Urbano al foglio 24, mapp. 1529, sub. 24, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie totale 3 mq, rendita euro 4,49.

Coerenze

- foglio 24, mapp. 1529: a nord mapp. 225, a est mapp. 1532, a sud mapp. 1530, a ovest mapp. 1531 – 1438;
- foglio 24, mapp. 1529, sub. 24 (cantina): a ovest e a nord sub. 20, a est sub. 23, a sud sub. 23 e 13.

Pratiche edilizie

- SCIA in alternativa al PdC n. 2019/15-SA del 10.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di edificio residenziale condominiale, composta da piano seminterrato e tre piani fuori terra e di basso fabbricato di pertinenza ad uso tettoia, realizzato lungo parte del confine est - CHIUSURA PROCEDIMENTO E ARCHIVIAZIONE PRATICA;
- SCIA in alternativa al PdC n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di edificio residenziale condominiale, composta da piano seminterrato e tre piani fuori terra e di basso fabbricato di pertinenza ad uso tettoia, realizzato lungo parte del confine est;
- Segnalazione certificata per agibilità in data 15.01.2024;
- SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 in variante alla SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per istanza collegata/variante n. 8;
- SCIA n. 2023/80-S del 20.06.2023 in variante alla SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 e SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per modifica dei prospetti

e di parte delle tramezze interne;

- CILA n. 2024/27-M del 12.03.2024, in variante alla SCIA n. 2020/118-S del 13.11.2020 e SCIA n. 2019/18-SA del 31.05.2019 intestata a Scandaluzzi Piero Angelo per la realizzazione di cantina sub. 24, tramite costruzione di tramezze e apertura di vano per porta.

Difformità urbanistico edilizie e catastali

Per l'immobile in discorso non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle pratiche urbanistiche.

Si ricorda che i lavori di finitura non sono ancora stati completati.

Difformità catastali

Per la cantina non sussistono difformità tra lo stato reale degli immobili e quanto presente nelle planimetrie catastali.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

Il descritto immobile è in fase di ultimazione lavori, quindi vuoto.

Ulteriori informazioni

I descritti immobili sono regolati da servitù attive e passive che fanno parte del Regolamento Condominiale.

LOTTO 5

Comune di Galliate (NO), via XX Settembre n. 9/A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una superficie di proprietà dell'esecutato, attualmente non ancora completata, che deve essere soggetta a servitù di passaggio pedonale a favore del sub. 23, in quanto vi è presente la scala che dà accesso pedonale al sub. 23 (vedi foto 43, 44).

La superficie commerciale è di circa mq 103,00.

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Galliate foglio 24, mapp. 1529, ente urbano di are 04.63 senza rendita.

La superficie oggetto del presente lotto risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 24 mapp. 1529 sub. 14, Categoria F/3

Coerenze

- foglio 24 mapp. 1529: a nord mapp. 225, a est mapp. 1532, a sud mapp. 1530, a ovest mapp. 1531 – 1438;
- foglio 24, mapp. 1529, sub. 14 (passaggio): a nord mapp. 225, a est mapp. 1532, a sud mapp. 1530, a ovest sub. 15 – 23 – 16 tutti del mapp. 1529.

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: € 88.000,00 - (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 € 66.000,00-
Lotto 2: Prezzo base: € 62.700,00 - (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 € 47.025,00-
Lotto 3: Prezzo base: € 23.000,00 - (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 € 17.250,00-
Lotto 4: Prezzo base: € 1.400,00 - (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 € 1.050,00-
Lotto 5: Prezzo base: € 2.400,00 - (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 € 1.800,00-

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 93 B 03268 22300 052849400440 avendo cura di indicare nella causale “Esec. Imm. RGE n. 79/2025 – 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 25 novembre 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 2 dicembre 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 € 1.500,00 -
Lotto 2: aumento minimo di € 1.300,00 -
Lotto 3: aumento minimo di € 500,00 -
Lotto 4: aumento minimo di € 250,00 -
Lotto 5: 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.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 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 la scrivente (tel. 0321-456677 – e-mail mariarosa.farina@studiodulio.it).

Novara, 10 settembre 2026

Il Professionista delegato
dott.ssa Mariarosa Farina



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva