

R.G.E. n. 84/2025

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Avv. Miriam Morasco

Vendita Telematica del 17/06/2026 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

Il sottoscritto Avv. Miriam Morasco professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 05/03/2026 informa che il giorno 17 giugno 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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 3 (tre) unità immobiliari urbane accatastate con le seguenti categorie: abitazione A/2, autorimessa C/6, laboratorio C/3, siti nella zona di antica formazione del Comune di Borgo Ticino (NO) in via Vittorio Emanuele secondo civico n. 24.

L'abitazione indipendente (casa di corte) è costituita da due piani fuori terra (e sottotetto) con pertinenziale corte interna e corte prospiciente all'edificio ed è così composta: al piano terra vi sono i locali ingresso, soggiorno unito al locale cucina e servizio igienico; una scala interna, in legno, consente l'accesso al piano primo ove si trovano due camere un disimpegno, uno studio ed un bagno. Vi è inoltre una scala esterna in muratura che conduce sul ballatoio a servizio delle due camere da letto. Al sottotetto, agibile ma non abitabile, si accede con una scala interna.

L'autorimessa ed il locale accatastate come laboratorio (attualmente adibito a lavanderia/locale sgombero) si trovano al piano terra con accesso dalla strada comunale Via Vittorio Emanuele secondo civico 24 attraverso la corte del mappale 458.

Dati catastali

I fabbricati risultano catastalmente identificati al NCEU del Comune di Borgo Ticino (NO):
abitazione:

- foglio 16 mappale 486 subalterno 4, categoria A/2, classe 1, composto da vani 6, rendita catastale Euro 104,01;
autorimessa:

- foglio 16 mappale 486 subalterno 2, categoria C/6, classe 1, rendita catastale Euro 76,18;

laboratorio:

- foglio 16 mappale 485 subalterno 1, categoria C/3, classe 3, rendita catastale Euro 104,01

Il lotto oggetto di perizia, al catasto terreni, è identificato da due particelle n. 485 e n. 486 appartenenti

al foglio n° 16 e più in particolare:

- f. 16 mapp. 485: superficie mq 98 – qualità ENTE URBANO.
- f. 16 mapp. 486: superficie mq 101 – qualità ENTE URBANO.

Coerenze

Riferite all'intero lotto: a Nord con il mappale n. 484, a Est con il mappale n. 230, a Sud con il mappale n. 235, a ovest con il mappale n. 458.

Riferite all'abitazione: Nord mappale 484, Est mappale 230, Sud mappale 235, Ovest mappale 458.

Riferite all'autorimessa: Nord mappale 484, Est mappale 486 sub 4, Sud mappale 486 sub 4, Ovest mappale 485 sub 1.

Riferite al laboratorio: Nord mappale 484, Est mappale 486 subb 2 e 4, Sud mappale 235, Ovest mappale 458.

Atto di provenienza

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta agli esecutati in forza di atto di compravendita con atto rogito notaio FABIO MONTELEONE di Castelletto Sopra Ticino in data 04/04/2008 rep. n. 542 racc. n. 423 trascritto a Novara in data 11/04/2008 n. 6346/3940.

Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio è precedente al 1 settembre 1967, e, per quanto depositato presso il Comune di Borgo Ticino, vennero eseguiti alcuni lavori di ristrutturazione assentiti con la presentazione della DIA (denuncia di inizio attività) n. 99/08 del 06/11/2008 prot. 12.368 e relativo deposito della domanda per il rilascio del certificato di agibilità presentata il 13/10/2009 prot. 10799. La destinazione d'uso di alcuni locali non corrisponde a quanto risulta autorizzato.

Destinazione urbanistica:

Il vigente PRGC, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica del 24/12/2025, definisce il lotto assoggettato alle "Norme per le aree residenziali di carattere ambientale e storico".

Difformità urbanistico edilizie:

Rispetto al suddetto titolo abilitativo sono risultate le sotto elencate irregolarità:

A) Piano terra

1. piccolo ampliamento volumetrico in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione (lunghezza circa m 1.30 x larghezza altezza netta m 2.65);
2. finestra piano terra del locale W.C.;
3. rimozione porta interna con incremento della larghezza del passaggio tra il locale soggiorno e la cucina;
4. trasformazione d'uso dei locali da ripostiglio/cantina in cucina e soggiorno.

B) Piano primo

1. apertura porta tra il piano del vano scale adibito a ripostiglio (locale di arrivo della scala di collegamento del piano terra al primo) e la camera,
2. bagno situato al piano primo a servizio della zona notte;
3. scala interna di collegamento del piano primo con il sottotetto.

La pavimentazione del vano scale al piano primo ed il ballatoio sono al rustico essendo stato realizzato il solo massetto in malta cementizia del sottotetto. Le pareti del locale che contiene le scale non sono intonacate.

Difformità catastali:

Le planimetrie catastali individuano, nelle loro sagome in pianta, gli immobili oggetto di perizia ma devono essere aggiornate in quanto non sono riportati: la scala di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto, l'ampliamento dell'apertura (accesso) tra il soggiorno e la cucina al piano terra, inoltre le due scale rappresentano dei gradini attualmente inesistenti (n. 2 sia nella scala interna sia in quella esterna), inoltre la destinazione d'uso dei locali non è correttamente illustrata, come riportato nelle planimetrie catastali allegate, e viene riportato un ripostiglio, nella corte esclusiva, attualmente inesistente.

Infine, i locali posti al piano primo dell'unità immobiliare urbana individuata al foglio n. 16 particella n. 485 subalterno n. 1 devono essere accorpati al subalterno 4 in quanto ricompresi nell'abitazione. La visura storica del catasto terreni ex particella n. 229 ora 486 riporta tra le annotazioni "immobile con diritto al pozzo n. 236 del foglio 16".

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Il costo delle spese ipotizzate è il seguente:

regolarizzazione catastale ed urbanistica € 3.000,00 (tremila/00);
sanzioni ed ultimazione opere al rustico € 7.000,00 (settemila/00).

Il piccolo ampliamento e la finestra del W.C. al piano terra sono sanabili previo parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio e della Commissione Regionale

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta attualmente occupato. Non è stato emesso ordine di liberazione.

Ulteriori informazioni:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: 0.00

Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia. 0.00

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia inesistenti

Quote millesimali di competenza: inesistenti

Cause in corso/criticità: risultano inesistenti.

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Atti di asservimento urbanistico:

La perizia non indica nulla.

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.

Prezzo base: € **66.000,00** - (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 € **49.500,00**

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. 84/2025 - 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 **17 giugno 2026** ore 12.00 e terminerà alle ore 12.00 del **24 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 € **1.300,00**.

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 nonché planimetrie e supporto fotografico:

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.asteevvisi.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 Delegati alle Vendite (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 08.04.2026

Il Professionista delegato
Avv. Miriam Morasco

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

Fascicolo fotografico