

TRIBUNALE DI NOVARA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI
Ai sensi degli artt. 490, 570 e art. 591-bis c.p.c.

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Paolo Criscione Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 13/06/2024 e del 05/07/2025 informa che il giorno **04 marzo 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 In linea 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

in Comune di Romagnano Sesia (No), Corso Roma n. 51
piena proprietà per la quota dell'intero di appartamento al piano primo di una palazzina residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Vinzio" con accesso pedonale da Corso Roma n. 51 composto da ingresso/disimpegno, ampia cucina abitabile, antibagno, bagno, due camere da letto, con cantina pertinenziale al piano interrato.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Romagnano Sesia (No) al foglio 20, particella 104, subalterno 5, cat. A/4, classe 3, Piano 1-S1, superficie catastale 84 mq, rendita catastale: Euro 211,75.

Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze:

Coerenze dell'appartamento al piano primo: Corso Roma, unità distinta col numero 8, cortile comune, e unità distinta col numero 6.

Coerenze delle cantine, considerate in corpo unico, al piano interrato: Corso Roma, cantina N, cantina L, corridoio d'accesso e cantina F.

Provenienze:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale per atto di compravendita del 21/12/2009 Numero di repertorio 265450/42783 Notaio Giacalone Nunzia di Novara trascritto a Novara, il 23/12/2009 nn. 20737/13641.

Pratiche edilizie

Dall'accesso agli atti amministrativi svolto dal perito, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romagnano Sesia, è emersa la seguente Pratica Edilizia:

Licenza edilizia del 6/04/1971 n.° 26/71 rilasciata in riferimento alle seguenti opere relative alla Palazzina: Interventi ed opere di conservazione degli stabili, risanamento igienico e restauro delle facciate.

In particolare per l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato il bagno e, con chiusura di una porta e apertura di altre due porte nelle tramezzature, è stata realizzata l'attuale conformazione dell'unità immobiliare.

Il piano regolatore comunale vigente è il seguente: Il Piano Regolatore Generale Comunale di Romagnano Sesia è stato approvato con D.G.R. n. 3-3557 del 23/07/2001 e ha subito successive Varianti Parziali ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e ss.mm.e ii.

Questo piano regolatore definisce le linee guida per lo sviluppo urbanistico del Comune. La variante n.°17, è stata adottata con delibera di C.C. n.° 29 del 24/06/2015, e successivamente approvata con delibera di C.C. n.° 63 del 16/12/2015. L'area sulla quale insiste la palazzina è così normata nelle N.T.A.: Art.19 - aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Difformità urbanistico edilizio:

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di stima presenta una irregolarità edilizia, sanabile con la presentazione di una "Cila in sanatoria".

Le due cantine adiacenti, presenti al piano seminterrato, sono state unite tramite la demolizione di una parete divisoria. La difformità può essere sanata con pratica edilizia in sanatoria come meglio specificato in perizia.

Difformità catastali:

La planimetria catastale non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi.

Risulta necessario procedere alla presentazione di una scheda catastale in variazione, in quanto le due cantine adiacenti originarie, risultano ora unite in unico locale. La difformità può essere sanata come meglio specificato nella perizia.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Il costo della pratica edilizia in sanatoria, comprensivo di sanzioni e onorari professionali, è di circa € 2.500,00.

La pratica catastale ha un costo, comprensivo di diritti catastali ed onorari professionali, di circa € 1.000,00.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Ulteriori informazioni:

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è autonomo; la caldaia è alimentata a gas metano ed il sistema di riscaldamento è a radiatori. La produzione dell'acqua calda sanitaria è autonoma.

Alla data della perizia, non sono ancora stati approvati, i bilanci delle spese condominiali per gli anni 2022 e 2023. Le spese condominiali ordinarie e straordinarie, arretrate, riferite all'ultimo biennio, decorrenti dalla data della perizia ammontano a: € 2.788,00

Le spese condominiali, ordinarie annue, riferite all'unità immobiliare oggetto di stima ammontano indicativamente a: € 220,00.

Nel 2016, è stata oggetto di rifacimento la copertura della palazzina, con nuova listellatura lignea e nuovo manto di copertura in tegole in cotto.

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 (03 marzo 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 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: € 18.375,00, 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 € 13.782,00.

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. 93/2023 – 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'accrédito delle somme avvenga entro il giorno antecedente la vendita. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accrédito 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 04 marzo 2026 e terminerà alle ore 12 del 11 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 € 500,00.

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, 9 dicembre 2025

Il Professionista delegato
Avv. Paolo Criscione

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva