

Liquidazione giudiziale: R.G. – N.8/2025

Giudice Delegato: Dottor Andrea Pio Carlo Ghinetti

Curatore: Dott.ssa Elisabetta Cremonini

I° tentativo di vendita senza incanto 20 ottobre 2026 alle ore 12:00

TRIBUNALE DI NOVARA

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
ASINCRONA EX ART.216, COMMA 2 CCII**

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Cremonini, con studio in Novara (NO) in Via Regaldi 2/C, quale Curatore della procedura in epigrafe

PREMESSO

- che, in data 31 marzo 2025, il Tribunale di Novara dichiarava la liquidazione giudiziale [REDACTED] R.G. n.8/2025;
- che la Curatela, tramite l'approvazione del programma di liquidazione del 28 agosto 2025, è stata autorizzata dal Giudice Delegato, Dottor Andrea Pio Carlo Ghinetti, ha procedere con la vendita dei beni immobili inventariati ai sensi dell'art.216 c.2 CCII;
- che il perito immobiliare, in data 27 ottobre 2025, ha richiesto una proroga dei termini per il deposito della perizia estimativa, autorizzata dalla Curatela e, successivamente, in data 24 dicembre 2025 lo stesso ha provveduto al relativo deposito;
- che, in data 13 giugno 2026, è stato approvato dal Giudice Delegato il supplemento del programma di liquidazione, con il quale la Curatela è stata autorizzata ad abbandonare, ai sensi dell'art.213 c.2 CCII, alcuni immobili valutati dal perito immobiliare pari ad Euro zero;
- che, in esecuzione al sopracitato programma di liquidazione, è necessario porre in vendita i beni immobili di proprietà della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

che, **il giorno 20 ottobre 2026 alle ore 12.00**, presso lo Studio della Dott.ssa Elisabetta Cremonini, sito in Novara, Via Regaldi 2/C, avranno inizio le operazioni di vendita telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi, 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 lo scrivente Curatore **Dott.ssa Elisabetta Cremonini**

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Oggetto della vendita sono i seguenti lotti:

LOTTO 1

Lotto 1 sito in Borgo Ticino (NO) in Via Vittorio Emanuele II n.39

Unità immobiliare destinata ad ufficio privato collocata al piano terra di un edificio di antica genesi plurifamiliare sito nel pieno centro storico comunale.

L'immobile ha due ingressi principali dalla Via Vittorio Emanuele ai civici n.39 e n.41 e altri due ingressi secondari dalla corte interna. Esso si sviluppa in due principali ambienti, un altro locale di ingresso/ripostiglio e due servizi igienici, con superficie lorda di 105 mq e superficie calpestabile di 78 mq.

Detto bene risulta ristrutturato nei primi anni 2000 ma, al contempo, denota anche alcune puntuali criticità con presenza di umidità di risalita dettate, con ogni probabilità, da una situazione di abbandono e mancata conduzione dell'immobile stesso.

Dati Catastali:

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Borgo Ticino (NO):

- Foglio 16, Mappale 78, Subalterno 33, Categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, Rendita € 515,17.

Confini:

Particella 77 di CT, Via Vittorio Emanuele II, androne carraio, cortile comune, bene comune di cui al sub. 13.

Attuali proprietari:

L'immobile è pervenuto alla società dichiarata in liquidazione giudiziale in forza di atto di compravendita a firma del [REDACTED], trascritto a [REDACTED], nn. [REDACTED], trasferimento di sede sociale da Borgomanero a Borgo Ticino per rogito al [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritta a [REDACTED]

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia e pratiche edilizie:

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Aree residenziali di carattere ambientale e storico RS" di cui all'art.19 delle N.T.A.. Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C.

L'immobile risale sicuramente al nucleo antico del comune in quanto allocato in pieno centro storico; recentemente l'immobile è stato comunque oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. [REDACTED] del 27/06/2002;
- Denuncia di Inizio Attività prot. [REDACTED] del 15/09/2003;
- Denuncia di Inizio Attività prot. [REDACTED] del 25/03/2005;

Nel fascicolo depositato in Comune vi è depositata domanda di Agibilità prot. n. [REDACTED] del 02/08/2005 attestata per silenzio assenso.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli non si evidenziano palesi difformità.

Conformità catastale:

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità nella planimetria. Il perito ritiene che le difformità riscontrate non richiedano l'obbligo di variazione della planimetria catastale in quanto non incidono sullo stato, la consistenza e l'attribuzione di categoria e classe, così come previsto dalla Circolare Agenzia del Territorio n.2 del 09/07/2010.

Stato di possesso:

L'unità commerciale risulta libera da persone.

PREZZO BASE LOTTO 1:

Euro 51.000,00 (euro cinquantunomila/00), oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 38.250,00 (Euro trentottomiladuecentocinquanta/00), oltre imposte ed oneri di legge.

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.

LOTTO 2

Lotto 2 sito in Oleggio (NO) in Via Vecchia Ticino Snc

Unità immobiliare in totale stato di abbandono, tant'è che i fabbricati risultano completamente inaccessibili per via della vegetazione che li ha addirittura fagocitati.

Sull'area sorge un fabbricato composto da un locale principale artigianale con a corredo altri locali di servizio, con superficie lorda di 268 mq e superficie calpestabile di 249 mq, ed una tettoia, quest'ultima non accatastata al catasto fabbricati, con superficie lorda di 234 mq, completamente aperta su tutti i lati. Entrambi i fabbricati versano in uno stato di collabenza e, da quanto potuto intravedere a distanza dal perito immobiliare, parrebbero avere anche manto di copertura in laste che, con ogni probabilità, contengono amianto. L'area in cui insistono i fabbricati è di generose dimensioni con una parte posta ad ovest in scosceso.

Dati Catastali:

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Oleggio (NO):

- Foglio 41, Mappale 68, Categoria D/1, Rendita € 1.601,02.

Il fabbricato e la corte sono censiti per duplicazione presso il Catasto Terreni del Comune di Oleggio (NO) con i seguenti dati:

- Foglio 41, Particella 68, Superficie 8.920 mq, qualità Ente Urbano senza redditi.

Confini:

Particella 371 di CT e corte esclusiva a più lati.

Attuali proprietari:

L'immobile è pervenuto alla società dichiarata in liquidazione giudiziale in forza di decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di [REDACTED] trascritto a [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia e pratiche edilizie:

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Produttive esistenti e di completamento" di cui all'art. 34 delle N.T.A.. Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C.

Per gli immobili costituenti il compendio, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione del 28/08/1969;
- Concessione di Costruzione prot. n. [REDACTED] del 25/07/1983;
- Condono edilizio prot. [REDACTED] del 28/03/1986;
- Autorizzazione edilizia del 19/01/1988.

Nel fascicolo depositato in Comune non vi è traccia di domanda di Agibilità.

Dal confronto fra quanto si è potuto visivamente rilevare in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli non si evidenziano palesi difformità.

Conformità catastale:

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità nella Planimetria depositata al Catasto Fabbricati; essa rappresenta esclusivamente uno dei due fabbricati insistenti sull'area; tale irregolarità dovrà essere sanata mediante presentazione di pratica DOCFA al catasto Fabbricati.

Relativamente ai costi necessari alla regolarizzazione catastale sono stati quantificati dal perito immobiliare per Euro 65.000,00, concernente l'ipotesi di demolizione dei fabbricati esistenti.

Stato di possesso:

L'unità immobiliare risulta libera da persone.

PREZZO BASE LOTTO 2:

Euro 149.000,00 (euro centoquarantanovemila/00), oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 111.750,00 (Euro centoundicimilasettecentocinquanta/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Rilancio minimo di gara: Euro 2.500,00.

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.

LOTTO 3

Lotto 3 sito in Gallarate (VA) in Via Achille Grandi n.17

L'immobile quale autorimessa è parte di un condominio denominato "Condominio Grandi B", posta al piano interrato accessibile per tramite del vano scala condominiale piuttosto che dalla rampa carraia comune con altre entità condominiali del complesso edilizio, complesso risalente ai primi anni 2000. Detta autorimessa ha una superficie lorda di 17 mq e superficie calpestabile di 15 mq, è dotata di basculante manuale metallica, illuminazione e presa di forza interna con pavimentazione in battuto di cemento.

Si segnala che l'importo annuo delle spese condominiali è pari ad Euro 122,00.

Dati Catastali:

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Gallarate (VA):

- Foglio 4, Particella 3141, Subalterno 29, piano S1, Categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, Rendita € 65,85.

Confini:

Bene comune di cui al sub. 1, unità immobiliari di cui ai subalterni 28, 27 e 30.

Attuali proprietari:

L'immobile, quale LOTTO 3, è pervenuto alla società dichiarata in liquidazione giudiziale:

- Cessione di volumetria per atto a rogito del [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED]
- Cessione di volumetria per atto a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
- Permuta a rogito del [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
- Identificazione catastale a rogito del [REDACTED], in data [REDACTED], rep. [REDACTED] trascritto [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
- Regolamentazione parti comuni a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED].

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia e pratiche edilizie:

Il perito immobiliare ha dichiarato che dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli non si evidenziano palesi difformità.

Conformità catastale:

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto il perito immobiliare ha ritenuto che la planimetria depositata sia conforme.

Stato di possesso:

L'immobile risulta libera da persone.

PREZZO BASE LOTTO 3:

Euro 11.000,00 (euro undicimila/00), oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 8.250,00 (Euro ottomiladuecentocinquanta/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Rilancio minimo di gara: Euro 250,00.

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.

LOTTO 4

Lotto 4 sito in Gallarate (VA) in Via Achille Grandi n.17

L'immobile quale autorimessa è parte di un condominio denominato "Condominio Grandi B", posta al piano interrato accessibile per tramite del vano scala condominiale piuttosto che dalla rampa carraia comune con altre entità condominiali del complesso edilizio, complesso risalente ai primi anni 2000. Detta autorimessa ha una superficie lorda di 17 mq e superficie calpestabile di 14 mq, è dotata di basculante manuale metallica, illuminazione e presa di forza interna con pavimentazione in battuto di cemento.

Si segnala che l'importo annuo delle spese condominiali è pari ad Euro 118,00.

Dati Catastali:

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Gallarate (VA):

- Foglio 4, Particella 3141, Subalterno 38, piano S1, Categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, Rendita € 58,10.

Confini:

Unità immobiliari di cui ai subalterni 55, 58 e 39, bene comune di cui al sub. 1, muri perimetrali.

Attuali proprietari:

L'immobile, quale LOTTO 4, è pervenuto alla società dichiarata in liquidazione giudiziale:

- Cessione di volumetria per atto a rogito del [REDACTED], in [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED];
- Cessione di volumetria per atto a rogito del [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED];
- Permuta a rogito del [REDACTED], in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED];
- Identificazione catastale a rogito del [REDACTED], in data [REDACTED], rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED];
- Regolamentazione parti comuni a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED];

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia e pratiche edilizie:

Il perito immobiliare ha dichiarato che dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli non si evidenziano palesi difformità.

Conformità catastale:

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto il perito immobiliare ha ritenuto che la planimetria depositata sia conforme.

Stato di possesso:

L'immobile risulta libera da persone.

PREZZO BASE LOTTO 4:

Euro 11.000,00 (euro undicimila/00), oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 8.250,00 (Euro ottomiladuecentocinquanta/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Rilancio minimo di gara: Euro 250,00.

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.

LOTTO 5**Lotto 5 sito in Gallarate (VA) in Via Achille Grandi n.17**

Il Lotto 5 è composto da n.3 cantine facenti parte di un condominio denominato "Condominio Grandi B", poste al piano interrato accessibile per tramite del vano scala condominiale piuttosto che dalla rampa carraia comune con altre entità condominiali del complesso edilizio, complesso risalente ai primi anni 2000. Dette cantine hanno una superficie di 2 mq, sono dotate di porta metallica ed hanno illuminazione e presa di forza interna.

Si segnala che l'importo annuo delle spese condominiali è pari ad Euro 13,00 cadauna.

Dati Catastali:

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Gallarate (VA):

- Foglio 4, Particella 3141, Subalterno 52, piano S1, Categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, Rendita € 4,34;
- Foglio 4, Particella 3141, Subalterno 54, piano S1, Categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, Rendita € 4,34;
- Foglio 4, Particella 3141, Subalterno 56, piano S1, Categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, Rendita € 4,34.

Confini:

Unità immobiliari di cui ai subalterni 35, 34, 51, 53, 55, 57 e 58, bene comune di cui al sub. 1, muri, perimetrali, unità immobiliare di cui al subalterno 53.

Attuali proprietari:

Gli immobili, quale LOTTO 5, sono pervenuti alla società dichiarata in liquidazione giudiziale:

■ Cessione di volumetria per atto a rogito del ■, in data ■
rep. ■ trascritto a ■

- Permuta a rogito del [REDACTED], in data [REDACTED], trascritto a [REDACTED];
- Identificazione catastale a rogito del [REDACTED], in data [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED];
- Regolamentazione parti comuni a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED].

Conformità urbanistico-edilizia e pratiche edilizie:

Conformità catastale:

Stato di possesso:

PREZZO BASE LOTTO 5:

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 2.250,00 (Euro duemiladuecentocinquanta/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Rilancio minimo di gara: Euro 250,00.

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.

Lotto 6 – N.5 terreni siti in Borgo Ticino (NO)

Il Lotto 6 è composto da n.4 terreni siti in Borgo Ticino (NO).

La particella di cui al foglio 7 numero 175 costituisce un terreno agricolo, di ridotte dimensioni (1.770 mq) posto lungo la Via Cheglio. Il terreno, di forma rettangolare oggi risulta condotto, senza titolo, a seminato.

Le particelle di cui al foglio 11 numeri 252, 254 e 255 risultano oggi aree sostanzialmente edificabili per attività artigianali e produttive. Le aree stesse sono comunque assoggettate a piano attuativo che dovrà inevitabilmente coinvolgere anche le complementari aree perimetrate in PRGC. Ad oggi i terreni sono

condotti, senza titolo, a seminativo.

Dati Catastali:

I sopracitati terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Ticino (NO) come segue:

- Foglio 7, Particella 175, Categoria Seminativo, Classe 1, Superficie 1.770 mq, Reddito Domenicale € 10,51, Reddito Agrario € 11,88;
- Foglio 11, Particella 252, Categoria Seminativo, Classe 2, Superficie 2.010 mq, Reddito Domenicale € 11,42, Reddito Agrario € 12,98;
- Foglio 11, Particella 254, Categoria Seminativo, Classe 2, Superficie 790 mq, Reddito Domenicale € 4,49 Reddito Agrario € 5,10;
- Foglio 11, Particella 255, Categoria Seminativo, Classe 2, Superficie 1.180 mq, Reddito Domenicale € 6,70 Reddito Agrario € 7,62.

Confini:

I confini sono così composti:

- Foglio 7, Particella 175: ragioni di altro foglio, particella 174 di CT, ragioni di altro foglio particella 304 di CT;
- Foglio 11, Particella 252: Strada e particelle 253, 259, 251 di CT;
- Foglio 11, Particelle 254 e 255: Strada e particelle 256, 259, 253 di CT.

Attuali proprietari:

I terreni, quali LOTTO 6 sono pervenuti alla società dichiarata in liquidazione giudiziale:

- Il terreno censito al Foglio 7, Particella 175, è pervenuto tramite atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] con rep. [REDACTED] trascritto a Novara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- Il terreno censito al Foglio 11 particella 252 è pervenuto tramite atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

I terreni censiti al Foglio 11 particelle 254 e 255 sono pervenuti tramite atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Stato di possesso:

I terreni siti in Borgo Ticino identificati al Foglio 7 particella 175 e foglio 11 particelle 252, 254 e 255 risultano condotti a seminativo, senza titolo, da soggetti sconosciuti.

PREZZO BASE LOTTO 6:

Euro 68.000,00 (euro sessantottomila/00), oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.300,00.

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.

LOTTO 7

Lotto 7 – N.10 terreni siti in Borgo Ticino (NO)

Il Lotto 7 è composto da n.10 terreni siti in Borgo Ticino (NO).

Le particelle di cui al foglio 11 numeri 1232, 702, 24, 27, 28, 29, 30, 758, 763 e 1337 costituiscono di fatto un'unica area edificabile di considerevole e regolare dimensione (16.062 mq) posta fra le Vie Torre e Cheglio. Urbanisticamente l'area ha principale vocazione artigianale e industriale, ma alcune porzioni risultano avere destinazione d'uso accessorie alla destinazione d'uso stessa (servizi) piuttosto che di nuova viabilità.

Dati Catastali:

I sopracitati terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Ticino (NO) come segue:

- Foglio 11, Particella 24, Categoria Seminativo, Classe 1, Superficie 1.250 mq, Reddito Domenicale € 7,42, Reddito Agrario € 8,39;
- Foglio 11, Particella 27, Categoria Seminativo, Classe 1, Superficie 3.720 mq, Reddito Domenicale € 22,09, Reddito Agrario € 24,98;
- Foglio 11, Particella 28, Categoria Seminativo, Classe 1, Superficie 1.940 mq, Reddito Domenicale € 11,52, Reddito Agrario € 13,03;
- Foglio 11, Particella 29, Categoria Seminativo, Classe 1, Superficie 1.170 mq, Reddito Domenicale € 6,95 Reddito Agrario € 7,86;
- Foglio 11, Particella 30, Categoria Seminativo, Classe 1, Superficie 1.400 mq, Reddito Domenicale € 8,31 Reddito Agrario € 9,40;
- Foglio 11, Particella 702, Categoria Seminativo arb., Classe 1, Superficie 1.875 mq, Reddito Domenicale € 11,14 Reddito Agrario € 12,59;
- Foglio 11, Particella 758, Categoria Seminativo, Classe 1, Superficie 275 mq, Reddito Domenicale € 1,63 Reddito Agrario € 1,85;
- Foglio 11, Particella 763, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 428 mq, Reddito Domenicale € 2,43 Reddito Agrario € 2,76;

- Foglio 11, Particella 1232, Categoria Ente Urbano, Superficie 3.711 mq;
- Foglio 11, Particella 1337, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 293mq, Reddito Domenicale € 1,66 Reddito Agrario € 1,89.

Si segnala che un terreno, per duplicazione, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Ticino (NO), come segue:

- Foglio 11, Particella 1232, Categoria F/1, Consistenza 3.711 mq.

Confini:

I confini sono così composti:

- Foglio 11, Particella 1232: confina con le particelle 762, 1230, 1231, 30, 630, 629, 1290 585, 868, 592, 39 tutte di CT;
- Foglio 11, Particella 702, 24, 27, 28 e 29: confinano per ragioni di altro foglio con le particelle 17, 18, 1736, 703, 1710, 1709, 43 e 30 di CT;
- Foglio 11, Particella 758: per ragioni di altro foglio con particelle 30, 1231 e 763 di CT;
- Foglio 11, Particella 30: per ragioni di altro foglio con particelle 29, 43, 1232, 1231 e 758 di CT;
- Foglio 11 Particelle 1337 e 763: ragioni di altro foglio con particelle 758, 1231, 1230, 336, 1338 e 1339 di CT.

Attuali proprietari:

I terreni, quali LOTTO 7 sono pervenuti alla società dichiarata in liquidazione giudiziale:

- i terreni censiti al Foglio 11 particelle 1232, 702, 758, 24, 27, 28 e 29 sono pervenuti tramite atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] con rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED];
- il terreno censito al Foglio 11 particella 30 è pervenuto tramite atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED];
- i terreni censiti al Foglio 11 particelle 1337 e 763 sono pervenuti tramite atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED];

Servitù e vincoli:

Nell'atto di compravendita del 05/08/2002 con rep. 211932 è stato precisato quanto segue: "In particolare le parti precisano che alle particelle 1232, 702, 758, 24, 27, 28 e 29 (oltre a 120, 1231 e 13 non di proprietà della liquidazione giudiziale) del Foglio 11, compete il diritto di passaggio pedonale e carraio sulla particella 763 del Foglio 11 di proprietà della società venditrice, da esercitarsi per una larghezza di metri 6 lungo tutta la linea di confine tra le particelle 763 e 758 del Foglio 11. Inoltre, la parte venditrice, come sopra rappresentata, consente sin d'ora alla parte acquirente di edificare, lungo la linea di confine posta tra le particelle 1232 e 130 del Foglio 11 ed la particella 762 dello stesso foglio, di proprietà della parte venditrice,

senza rispettare le distanze minime previste per legge, purché in conformità a regolari concessioni edilizie..”

PREZZO BASE LOTTO 7:

Euro 257.000,00 (euro duecentocinquantasettemila/00), oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 192.750,00 (Euro centonovantaduemilasettecentocinquanta/00), oltre imposte ed oneri di legge.

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.

LOTTO 8

Lotto 8 – N.13 terreni siti in Borgo Ticino (NO)

Il Lotto 8 è composto da n.13 terreni siti in Borgo Ticino (NO).

Le particelle di cui al foglio 22 sono tutte ricadenti in un’unica zona adiacente alla SS 32 del Sempione, di cui la società in liquidazione giudiziale aveva sviluppato un piano attuativo di iniziativa privata a destinazione d’uso residenziale. Il piano attuativo è stato sviluppato solo parzialmente in quanto è evidente il mancato completamento di alcune opere di urbanizzazione (strade, servizi ect..), oltre che alla mancata realizzazione di alcuni lotti. Nel caso specifico si evidenziano alcune particelle costituenti le aree di possibile edificazione (particelle 659, 463, 464, 448, 450, 466, 653, 469, 451, 452) ed altri, con destinazione d’uso agricola che, seppur addicenti ai precedenti, sono esterni al perimetro dello strumento urbanistico (particelle 459, 471 e 454).

Dati Catastali:

I sopracitati terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Ticino (NO) come segue:

- Foglio 22, Particella 448, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 1.240 mq, Reddito Domenicale € 7,04, Reddito Agrario € 8,01;
- Foglio 22, Particella 450, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 24 mq, Reddito Domenicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,15;
- Foglio 22, Particella 451, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 152 mq, Reddito Domenicale € 0,86, Reddito Agrario € 0,98;
- Foglio 22, Particella 452, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 145 mq, Reddito Domenicale € 0,82, Reddito Agrario € 0,94;
- Foglio 22, Particella 454, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 1.231 mq, Reddito Domenicale € 6,99, Reddito Agrario € 7,95;
- Foglio 22, Particella 459, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 725 mq, Reddito Domenicale €

4,12, Reddito Agrario € 4,68;

- Foglio 22, Particella 463, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 453 mq, Reddito Domenicale € 2,57, Reddito Agrario € 2,92;
- Foglio 22, Particella 464, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 75 mq, Reddito Domenicale € 0,43, Reddito Agrario € 0,48;
- Foglio 22, Particella 466, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 216 mq, Reddito Domenicale € 1,23, Reddito Agrario € 1,39;
- Foglio 22, Particella 469, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 133 mq, Reddito Domenicale € 0,76, Reddito Agrario € 0,86;
- Foglio 22, Particella 471, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 887 mq, Reddito Domenicale € 5,04 Reddito Agrario € 5,73;
- Foglio 22, Particella 653, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 212 mq, Reddito Domenicale € 1,20, Reddito Agrario € 1,37;
- Foglio 22, Particella 659, Categoria Seminativo arb., Classe 2, Superficie 35 mq, Reddito Domenicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,23.

Confini:

I confini sono così composti:

- Foglio 22 Particelle 448, 450, 451, 452, 454, 459, 463, 464, 466, 469, 471, 659 e 653: confinano con le particelle 42, 423, 46, 47, 50, 49 di CT, ragioni di altro foglio con particelle 420, 434, 630, 461, 472, 473 e 475 di CT.

Attuali proprietari:

I terreni, quali LOTTO 8 sono pervenuti alla società dichiarata in liquidazione giudiziale:

- i terreni censiti al Foglio 22 particelle 452 e 454 sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritta [REDACTED] il [REDACTED];
- i terreni censiti al Foglio 22 particelle 448, 450 e 451 sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritta a [REDACTED];
- i terreni censiti al Foglio 22 particelle 459, 463, 464, 466, 469, 471, 653 e 659 non sono stati rinvenuti titoli e nella compravendita dal Comune di Borgo Ticino a rogito del [REDACTED] [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritta [REDACTED] nn. [REDACTED] il venditore ente comunale dichiarò la provenienza “per giusto e legale titolo e buona fede anteriori al primo gennaio 1963”.

PREZZO BASE LOTTO 8:

Euro 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00), oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 108.000,00 (Euro centottomila/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Rilancio minimo di gara: Euro 2.500,00.

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.

LOTTO 9

Lotto 9 – N.1 terreno siti in Pombia (NO)

Il Lotto 9 è composto da n.1 terreno sito in Pombia (NO).

Il terreno di cui al Foglio 1 Particella 126 è posto a fregio alla Strada Statale 32 del Sempione con accesso dalla Via I Maggio. L'area, di generose dimensioni, presenta forma pressoché regolare con una parte di scosceso verso la SS 32 dettata dal raccordo con il rilevato stradale.

L'area risulta destinata ad attrezzature a servizio per insediamenti produttivi, con una sensibile presenza di vincoli principalmente di natura idrogeologica che ne rendono difficile l'attuazione.

Degna di nota è la presenza sul terreno di un manufatto seminterrato contenente un pozzo comunale. Di detto manufatto però non viene rilevata nessuna traccia sia a livello di catasto terreni che di catasto fabbricati. In merito a tale presenza il perito ha segnalato la necessità di regolarizzazione dello stesso (dovrà essere intrapresa una attività con l'amministrazione pubblica al fine di addivenire ad una definizione della questione) stimando un costo per la relativa regolarizzazione e/o messa in ripristino per circa Euro 7.000,00.

Dati Catastali:

I sopracitati terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Pombia (NO) come segue:

- Foglio 1, Particella 126, Categoria Prato, Classe 3, Superficie 5.810 mq, Reddito Domenicale € 21,00, Reddito Agrario € 25,51

Confini:

I confini sono così composti:

- Foglio 1 Particella 126: particelle 120, 122, 295, 323, 784, 470 di CT;

Attuali proprietari:

Il terreno, quale LOTTO 9, è pervenuto alla società dichiarata in liquidazione in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di [REDACTED] n. [REDACTED] trascritto [REDACTED] in data [REDACTED].

Stato di possesso:

Il terreno identificato al Foglio 1, Particella 126 risulta asservito per la realizzazione dell'intervento di costruzione e l'esercizio di un tratto interrato dell'elettrodotto a 132 kV "Mercallo-Cameri". Per il suddetto intervento verrà interessata una porzione della particella e il fondo non verrà espropriato ma asservito.

PREZZO BASE LOTTO 9:

Euro 39.000,00 (euro trentanovemila/00), oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE):

Euro 29.250,00 (Euro ventinovemiladuecentocinquanta/00), oltre imposte ed oneri di legge.

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.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta in data 24 dicembre 2025 dal **Geom. Giulio Cambieri**, acquisita agli atti della procedura, 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.

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 19 ottobre 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 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 LOTTO 1: € 51.000,00 (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 **€ 38.250,00**.

Prezzo base LOTTO 2: € 149.000,00 (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 € 111.750,00.

Prezzo base LOTTO 3: € 11.000,00 (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 € 8.250,00.

Prezzo base LOTTO 4: € 11.000,00 (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 € 8.250,00.

Prezzo base LOTTO 5: € 3.000,00 (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 € 2.250,00.

Prezzo base LOTTO 6: € 68.000,00 (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 € 51.000,00.

Prezzo base LOTTO 7: € 257.000,00 (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 € 192.750,00.

Prezzo base LOTTO 8: € 144.000,00 (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 € 108.000,00.

Prezzo base LOTTO 9: € 39.000,00 (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 € 29.250,00.

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 "Liquidazione Giudiziale n.8/2025 – LOTTO N. versamento cauzione". 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 20 ottobre 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 27 ottobre 2026 con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

- **Euro 1.000,00** in merito al Lotto 1
- **Euro 2.500,00** in merito al Lotto 2
- **Euro 250,00** in merito al Lotto 3
- **Euro 250,00** in merito al Lotto 4
- **Euro 250,00** in merito al Lotto 5
- **Euro 1.300,00** in merito al Lotto 6
- **Euro 4.000,00** in merito al Lotto 7
- **Euro 2.500,00** in merito al Lotto 8
- **Euro 1.000,00** in merito al Lotto 9

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 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.asteanunci.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;
 - o E-mail marketing;
 - o Cartellonistica dedicata e affissione di manifesti;
 - o invio di volantini nei dintorni dell'immobile;
 - o 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. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà indicare alla curatela il nominativo del Notaio, da lui scelto, per la redazione dell'atto di compravendita con le relative spese a carico dello stesso salvo per la cancellazione degli eventuali gravami pendenti sull'immobile che saranno a carico della procedura concorsuale.

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, 16 luglio 2026

Il Curatore

Dott.ssa Elisabetta Cremonini

Allegati:

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva