

R.G.E. n. 110/2023

G.E. dott.ssa INCARDONA Rossella
Professionista Delegato Avv. Carlo CAO
Vendita Telematica del 4 dicembre 2026

TRIBUNALE DI NOVARA

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

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Carlo CAO professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 13 aprile 2026 informa che il giorno 4 dicembre 2026 alle ore 12:00 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 il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Veruno (NO) in Via Borromeo n. 10

Piena proprietà per la quota dell'intero di Unità Immobiliare (abitazione) in corso di ristrutturazione con licenza del 2004 scaduta – opere non completate – originariamente composta da, con riferimento alla planimetria catastale precedente rispetto ai lavori di ristrutturazione non completati:

- al piano terreno, altezza interna locali c.a. 2,75 mt, ingresso, sala, cucina, bagno; locale caldaia, vano scala al 1° piano e vano scala alla cantina, salotto con altezza interna c.a. 3,40 e portico;
- al piano primo, altezza interna c.a. 2,70 mt, 2 camere disimpegno e bagno oltre a vano scala e balcone;
- al piano secondo, sottotetto/stenditoio, loc. lavanderia vano scala e balcone;
- al piano interrato, locale cantina;

a ovest presente infine fabbricato basso di pertinenza (sempre con riferimento alla stessa planimetria catastale), altezza media c.a. 2,75 mt, accessori cantina, portico e locale di sgombero.

Il lotto di terreno al foglio 1 mappale 258 su cui sorge il fabbricato misura complessivamente quale Ente Urbano c.a. 902 mq. (superficie occupata dalle costruzioni abitazione e accessori c.a. 246 mq).

Dati catastali

I beni sono censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gattico – Veruno (NO) Sezione Veruno, Via Borromeo 10 piano T-1-2-S1, al Foglio 1, particella 258, sub. 1, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, vani 9; Rendita euro 790,18; superficie catastale tot. 278 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 246 mq

Coerenze:

Coerenze del fabbricato abitazione: a est striscia mappale 648 e via Borromeo; a nord mappale 105 altro fabbricato di terzi e senza presenza di recinzione; a ovest mappale 351 altro fabbricato di terzi e

presenza di recinzione; a sud mappale 652 con recinzione.

Nell'estratto di mappa è rappresentato il corpo abitazione ma non è rappresentato il fabbricato basso di pertinenza; i confini a sud e a nord non sono correttamente rappresentati essendo stati da molti anni ridimensionati a favore dei mappali 105 e 652 come meglio precisato nella perizia (punto 15) ed allegati (doc. 02 Planimetria modifiche confini e doc. 02-bis Piante modifiche licenze scadute), cui si rimanda integralmente.

In particolare, preme evidenziare come i confini di fatto risultino arretrati rispetto a quanto emergente da catasto

In particolare, come meglio descritto nei chiarimenti/integrazioni alla perizia del CTU sulla verifica dei confini (del 22.05.2025 e del 15.01.2026 alle quali si rimanda integralmente), è stato riscontrato come la recinzione originaria sia stata rimossa e ne sia stata realizzata una nuova in ferro con cancellino e muratura più bassa, arretrata di circa 1,88 m per un tratto lineare di circa 5 m. su area scoperta e di circa 5 m. su area coperta.

Il perito ha riscontrato come sia ancora presente un passaggio, le cui chiavi risultano ancora effettivamente nella disponibilità del debitore oltre che dei parenti confinanti.

Il precedente manufatto, cioè l'originario fabbricato basso indicato nella scheda catastale, è stato leggermente modificato in parte nella profondità come descritto nei permessi richiesti anni addietro, licenze oggi ampiamente scadute, come già relazionato nella perizia di stima.

La parte a nord dello stesso fabbricato basso non risulta essere stata oggetto di spostamento del confine, manca la realizzazione fisica di una tramezza interna di suddivisione da collocare nell'esatto punto del confine originario; e tra i due mappali 258-105 suolo libero ente urbano non è presente recinzione.

Pratiche edilizie

Dall'accesso agli atti amministrativi svolto dal perito, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veruno, sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie:

Licenza edilizia n. 105 del 1977 per ristrutturazione e ampliamento;

D.I.A. prot. 2/04 del 12.01.2004 per ulteriore ristrutturazione, ma le opere non sono state ultimate;

S.C.I.A. prot-61/2012 per ristrutturazione ma le opere non sono state ultimate;

L'immobile, sulla base del vigente P.R.G. del Comune di Veruno (NO), risulta inserito in Aree di completamento edificate – art. 21.

Difformità urbanistico edilizie:

L'unità immobiliare oggetto di stima non è conforme alla normativa urbanistica-edilizia in quanto, come meglio precisato nella perizia, i lavori di ristrutturazione oggetto delle pratiche sopra meglio individuate, sono stati eseguiti parzialmente e non sono mai stati terminati.

Il perito individua la possibilità di ripristinare la conformità del fabbricato secondo due ipotesi.

La prima prevede, a cura e spese dell'aggiudicatario, il ripristino dell'immobile (impianti e finiture) nelle condizioni della concessione edilizia 105 del 1977, rendendolo conforme all'attuale scheda catastale (e di ciò si è tenuto conto per determinare il valore di stima dell'immobile, riducendolo del 50% rispetto ai parametri medi di abitazioni in condizioni normali).

Allo stato attuale rispetto all'immobile originario il perito ha segnalato le seguenti difformità:

al piano terra: perimetro pianta edificio esistente sostanzialmente invariata; modifiche al rustico delle tramezze interne per diversa distribuzione dei locali; chiusura portico, realizzazione soppalco zona soggiorno, nuova scala interna e riforma copertura;

al piano primo: oltre alla riforma della copertura rialzata per soppalco zona soggiorno modifiche al rustico delle tramezze interne per diversa distribuzione dei locali; prolungamento balcone retrostante;

al piano secondo: perimetro pianta edificio sostanzialmente invariata; nessuna modifica di rilievo rilevata nella distribuzione interna del locale sottotetto;

al piano interrato: oltre alla cantina esistente risulta realizzata rampa per ricovero vetture, struttura piscina al grezzo con locali tecnici sempre interrati;

il locale accessorio al piano terreno, corpo staccato, risulta modificato al grezzo con dimensioni in parte variati con profondità maggiore di 4/5 metri e con larghezza inferiore per diversa conformazione dei confini a nord e a sud.

La seconda ipotesi prevede invece, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, di rappresentare una NUOVA S.C.I.A./Permesso di Costruire in Sanatoria per ristrutturazione, data la situazione intermedia lavori interrotti, sia sull'immobile abitativo che sui locali accessori, rimesse e piscina oggi fermi al rustico, con conseguente Fine Lavori nei termini, S.C.A. Segnalazione Certificata di Abitabilità corredata da collaudi/conformità impianti ecc...ed accatastamento finale con sistemazione anche dei nuovi confini attuali conformati di fatto.

In proposito, sui confini, si richiamano gli allegati della perizia denominati DOC02 piante modifiche licenze scadute e DOC02 bis planimetria modifiche confini esplicative della situazione rilevata nel sopralluogo del perito come meglio sopra descritto anche al punto "Coerenze".

Difformità catastali:

La planimetria catastale non corrisponde a quanto visionato dal perito durante il sopralluogo.

Occorrerà ripristinare la conformità a cura e spese dell'aggiudicatario, come di seguito meglio precisato.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Il costo indicativo quantificato dal perito per onorari del tecnico per DOCFA regolarizzazione planimetria è di circa Euro 600,00; il costo indicativo del tecnico per TIPO MAPPALE per rettifica inserimento confini lotto non corrispondenti e inserimento in mappa parti mancanti fabbricati è quantificato dal perito in Euro 3.400,00 circa (escluso costo previsto per atto notarile con confinanti per regolarizzare vendita porzioni sui confini da rettificare)

Il Costo previsto per le pratiche edilizie necessarie per la regolarizzazione, nuovi permessi, rilievo situazione attuale, agibilità, collaudi ecc...è di circa Euro 11.000,00

Il tutto oltre ai costi necessari per la ristrutturazione dell'immobile o al ripristino dello stato di fatto dell'immobile a quanto riportato nella scheda catastale del 05.02.2004 come da perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta attualmente libero da persone ed occupato unicamente da mobilio vario ad eccezione della problematica riguardante la non avvenuta regolarizzazione dei confini come da perizia. Sul punto si richiama quanto già esposto in relazione ai confini nel paragrafo sopra riportato "Coerenze"

Ulteriori informazioni:

L'immobile, allo stato, si presenta sostanzialmente a rustico e pertanto non sono presenti i relativi impianti

È presente uno scavo volto alla creazione di una piscina

Non è presente alcun onere condominiale

Per tutto quanto non riportato si rinvia alla perizia ed alle relative integrazioni (del 22.05.2025 e del 15.01.2026), da intendersi integralmente richiamate.

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 (3 dicembre 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 Giustizie, 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: € 135.000,00 - (Euro centrotretacinquemila/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 € 101.250,00 -

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie In linea S.p.A al seguente iban IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 110/2023", 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'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 4 dicembre 2026 ore 12:00 e terminerà alle ore 12:00 del 11 dicembre 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 € 2.500,00-

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, 24 luglio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Carlo CAO

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®