R.G.E. n. **128/2024**
G.E. dott.ssa **Rossella Incardona**
Professionista Delegato rag. **Angelo Agabio**
Vendita Telematica del **20 gennaio 2027 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.

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto rag. Angelo Agabio professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19 gennaio 2026 informa che il giorno **20 gennaio 2027 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

Comune di Maggiora (NO), Via Santa Caterina n. 11

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso abitativo, costituito da corpo principale su due piani fuori terra, oltre sottotetto, con accessori.
Piano terra: ingresso in vano centrale con scala prefabbricata di collegamento al piano primo; dal medesimo vano si accede a cucina e bagno. Al piano terra sono inoltre presenti un ampio locale deposito/cantina e il vano scala originario, indicativo della pregressa indipendenza tra i due piani.
Piano primo: soggiorno centrale con accesso al balcone; dal soggiorno si distribuisce la zona notte composta da tre vani adibiti a camere; presente secondo bagno allo stato di non ultimato.
Sottotetto: raggiungibile tramite scala in ferro posta nel vano scala del piano primo.
Accessori: presenti tettoie (corpi separati) in pessime condizioni.

Dati catastali:

Le unità immobiliari sono così identificate al NCEU del Comune di Maggiora (NO) al:
- foglio 6, particella 884, subalterno 1, bene comune non censibile – partita speciale A;
- foglio 6, particella 884, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,50 vani, superficie catastale totale mq. 222, Via Santa Caterina n. 11, piano T-1-2, rendita € 340,86;
- foglio 6, particella 884, subalterno 3, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 55, superficie catastale totale mq. 55, Via Santa Caterina n. 11, piano T, rendita € 85,22;
- foglio 6, particella 884, subalterno 4, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 20, superficie catastale totale mq. 20, Via Santa Caterina n. 11, piano T, rendita € 30,99.

Coerenze:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze dell'intero fabbricato: da nord in senso orario foglio 8 mappale 49 e foglio 6 mappale 111 – 112, a est parte foglio 6 mappale 965, a sud mappale 881 e strada, a ovest mappale 888;

Pratiche edilizie e conformità urbanistica-edilizia:

Il perito segnala che l'accesso agli atti presso il Comune di Maggiora (NO) non ha prodotto alcuna documentazione, né tantomeno elaborati grafici relativi ai fabbricati, ad eccezione dell'Autorizzazione n. 81 del 05 agosto 1988 relativa alla posa di un cancello su via Santa Caterina (senza numero civico). Precisa inoltre che, verosimilmente, la costruzione, per ubicazione e tipologia, sarebbe risalente a data antecedente al 1967, ma non vi sono elementi certi a dimostrazione. Il perito dichiara di aver utilizzato, quale unica base per l'evasione dell'incarico, le planimetrie catastali datate 1993, che identificano le forme e dettagliano le destinazioni, ma non rappresentano lo stato dei luoghi in ragione delle difformità riscontrate negli spazi interni e nelle aperture.

Conformità catastale:

Il perito segnala che le planimetrie catastali dell'anno 1993 identificano la sagoma e/o l'ingombro dei fabbricati ma non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi e che dovrà essere predisposto un completo aggiornamento catastale.

Provenienza:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale mediante atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Rossana Lenzi di Romagnano Sesia in data 20 novembre 2002, rep. 58625, regolarmente registrato, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 29 novembre 2002, al numero 22270 del registro generale, e al numero 15410 del registro particolare.

Stato di possesso:

L'immobile risulta essere occupato da uno dei due esecutati e dalla propria famiglia.

Ulteriori avvertenze:

Visto lo stato dei fatti, si prega di leggere attentamente la relazione di perizia. Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima del Geometra Lorenzo Verrua, depositata agli atti, alla quale si rinvia per ogni altra informazione utile e notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria.

Le unità immobiliari sopra descritte, identificate quale LOTTO UNICO, sono poste in vendita senza incanto al:

Prezzo base: € 35.720,00 (Euro trentacinquemilasettecentoventi virgola zero zero).
Offerta minima: € 26.790,00 (Euro ventiseimilasettecentonovanta virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

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: € 35.720,00 - (valore di stima: 63.500), 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 **€ 26.790,00** -
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:
IT93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 128-2024, 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 20 gennaio 2027 e terminerà alle ore 12:00 del 27 gennaio 2027 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 € 1.000,00-
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
c) 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;
d) pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;
e) 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 il professionista delegato Rag. Angelo Agabio (tel. 0322 833222 – e-mail confidi@confidisrl.it).

Borgomanero (NO), 2 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Rag. Angelo Agabio

Allegati:
Prospetto informativo – Es. 128/2024 Tribunale di Novara

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009