

**TRIBUNALE DI NOVARA**

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

**1° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Sofia Lorenzetti professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20 marzo 2025 informa che il giorno **9 luglio 2025 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 ex art. 41 TUB, 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](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Comune di Galliate (NO), Vicolo del Senato n. 2 con accesso pedonale da Via Ing. Rigorini n. 17**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al secondo piano.

L'alloggio è composto da: ingresso, cucina abitabile, corridoio, bagno, camera singola, camera doppia, camera doppia con bagno, bagno con accesso alla camera, balcone, per una superficie lorda complessiva di circa mq 144.

**Dati catastali**

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Galliate al foglio 21 mappale 461 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 138 mq, vani 6,5, posto al piano 2, rendita 419,62.

Coerenze: in contorno da Nord, Via Rigorini, vicolo del Senato, corte comune, corte comune, altra proprietà.

**Pratiche edilizie**

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 171/1986 per lavori di Modifica Fabbricato Esistente – ampliamento box. Concessione edilizia rilasciata in data 09/09/1986 n. prot. 1986/16246.

P.E. n. 157/1987 per lavori di ampliamento box e sistemazioni interne. Concessione Edilizia rilasciata in data 23/06/1987- n. prot. 1987/11864.

P.E. n. 239/1994 per lavori di AMPLIAMENTO EDIFICIO RESIDENZA BIFAMILIARE. Concessione Edilizia rilasciata in data 26/10/1994- n. prot. 239/1994. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. Fine lavori dichiarato il 29/06/1998, presentato il 10/01/1998 prot. 19694.

**Difformità urbanistico edilizie– interventi di regolarizzazione**

Il perito ha riscontrato le seguenti difformità urbanistico edilizie: non vi sono le tramezze divisorie tra cucina, soggiorno, ingresso e parete nel bagno grande. Tali difformità, secondo il perito, sarebbero

regolarizzabili, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n. 47) o ripristino delle tramezze.

Il ripristino delle tramezze e porte o la sanatoria per opere interne, compreso l'aggiornamento catastale, ha un costo di € 3.000,00 circa.

#### **Difformità catastali – interventi di regolarizzazione**

Il perito ha riscontrato le seguenti difformità catastali: in ingresso mancano due pareti divisorie e nel bagno grande non risulta una parete divisoria. Tali difformità, secondo il perito, sarebbero regolarizzabili, a cura e spese dell'aggiudicatario mediante ripristino delle pareti mancanti o presentazione di DOCFA aggiornato in funzione della sanatoria.

I costi per gli interventi di regolarizzazione sono ricompresi nelle opere edilizie sopra indicati.

#### **Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:**

L'immobile risulta libero.

L'ordine di liberazione è stato emesso in data 20.03.2025.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima del Geom. Giuseppe Bellini, redatta in data 01.02.2025, depositata in atti, a cui si rinvia per notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

\*\*\*\*\*

#### **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 telematica [www.astetelematiche.it](http://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: € 75.120,00** - (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 € **56.340,00**.

**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. 139/2023 – Lotto Unico, 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](http://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 09/07/2025 e terminerà alle ore 12.00 del 16/07/2025 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.

\*\*\*\*\*

**Publicità**

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](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://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](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) – sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://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 l'Avv. Sofia Lorenzetti con studio in Novara Baluardo Partigiani 9/A (tel. 0321628154 – e-mail [avvsocialorenzetti@gmail.com](mailto:avvsocialorenzetti@gmail.com) – pec: [avvsocialorenzetti@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avvsocialorenzetti@pec.ordineavvocatinovara.it)).

Novara, 22 aprile 2025

Il Professionista delegato  
Avv. Sofia Lorenzetti

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

