C.E.G.
Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie
Corso Cavallotti 11- 28100 Novara
Tel: 0321/397588
email: infoaste@cegnovara.it
p.e.c. cegnovara@legalmail.it

R.G.E. n. 161/2023
G.E. **dott.ssa Rossella Incardona**
Professionista Delegato **dott. Francesco Borrini**

Vendita Telematica **11/01/2027 ore 10:30**

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO di VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.
3° esperimento

Il sottoscritto dott. Francesco Borrini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 10/01/2026, informa che il giorno **11/01/2027 alle ore 10:30** avranno inizio le operazioni di **vendita telematica asincrona** dei beni immobili sottoindicati, **con il sistema dei rilanci plurimi** e **applicazione della normativa sul credito fondiario**, precisando che:

- GESTORE della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- PORTALE del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it;
- REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Fara Novarese (NO) – Via Tosalli n. 2

I beni in vendita sono costituiti da un corpo di fabbrica su tre piani fuori terra composti da N. 2 negozi al piano terreno, appartamenti al piano terreno, primo e secondo con cortile comune a tutti i lotti censito al Catasto Fabbricati al F. 12, part. 146, sub. 10 (già part. 146 sub. 6 -7-8-9) Bene comune non censibile.

LOTTO 1 (in ordinanza lotto A)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **n. 2 negozi** ed **1 appartamento** al piano terreno meglio descritti ai lotti 1-2-3- dell'elaborato peritale.

Dati catastali

Negozio di cui al lotto1 della perizia censito al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 12 Particella 146 Subalterno 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 20 mq rendita: 239,64€; Via Tosalli n. 2 piano T;

Coerenze: da Nord in senso orario accesso carraio comune, cortile comune e altra proprietà, altra proprietà e Via Tosalli.

Negozio di cui al lotto 2 della perizia censito al N.C.E.U. come segue:

- Foglio **12** Particella **146** Subalterno **4** categoria C/1, classe 4, consistenza 20 mq rendita: 278,89 €; Via Tosalli n. 2 piano T ;

Coerenze**:** da Nord in senso orario altra proprietà, sub. 2, accesso carraio comune e Via Tosalli.

Appartamento di cui al lotto 3 della perizia censito al N.C.E.U. come segue:

- : Foglio **12** Particella **146** Subalterno **2** categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita: 192,12 €; Via Tosalli n. 2 piano T;

Coerenze**:** da Nord in senso orario altra proprietà, altra proprietà, cortile comune e sub. 4.

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

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Difformità urbanistico-edilizia

Il CTU non ha rinvenuto pratiche edilizie Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese.

La costruzione dell'intero compendio pignorato risale ad una data anteriore al 01/09/1967 e lo stato legittimo dell'immobile è quindi attestato, ai sensi del D.L. 69/2024 e della L. 105/24, dal catasto di primo impianto risalente al 29/12/1939.

L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

*Difformità catastale per il negozio di cui al **sub 1***:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella emolizione della scala rappresentata in planimetria e nella chiusura del vano di accesso preesistente.

Le difformità catastali sono di lieve entità.

*Difformità catastale per il negozio di cui al **sub 4***:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella diversa struttura dei serramenti esterni che sono stati sostituiti da un'unica vetrina.

L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato il catasto.

*Difformità catastale per l'appartamento di cui al **sub 2***:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

LOTTO 2 (in ordinanza lotto B)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **appartamento** al primo piano meglio descritto al lotto 4 dell'elaborato peritale

Dati catastali

Appartamento di cui al lotto 4 della perizia censito al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 12 Particella 146 Subalterno 11 (già sub. 6-7-8-9) categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita: 180,76 €; Via Tosalli n. 2 piano 1

Coerenze: da Nord in senso orario altra proprietà e vano scala comune, altra proprietà, via Tosalli.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Difformità urbanistico edilizia:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese è stata rinvenuta la seguente pratica edilizia:

Denuncia di inizio attività prot. 3666 del 04/11/2008 per l'ampliamento di servizio igienico con chiusura della finestra esistente ed apertura di una nuova finestra.

L'intervento previsto nella pratica edilizia è stato eseguito solo parzialmente con la demolizione delle pareti delimitanti il servizio igienico preesistente, inoltre tutto l'immobile è al "rustico", privo di pavimentazioni, serramenti, intonaci, impianti e servizi igienici pregiudicandone l'agibilità.

E' pertanto necessario provvedere al deposito presso il Comune di Fara Novarese di una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori previsti nella precedente D.I.A. n. 3666 del 04/11/2008.

L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato il catasto.

L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

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

Difformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano difformità consistenti nella demolizione delle pareti delimitanti il servizio igienico preesistente e la chiusura della porta tra il vano scala ed il disimpegno.

LOTTO 3 (in ordinanza lotto C)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **appartamento** al secondo piano dei beni meglio descritti al lotto 5 dell'elaborato peritale.

Dati catastali

Appartamento di cui al lotto 5 della perizia censito al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 12 Particella 146 Subalterno 12 (già sub. 6-7-8-9) categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita: 180,76 €; Via Tosalli n. 2 piano 2.

Coerenze: da Nord in senso orario altra proprietà e vano scala comune, cortile comune, altra proprietà, via Tosalli.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Difformità urbanistico-edilizia

Il CTU non ha rinvenuto pratiche edilizie Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese.

Tutto l'immobile è al "rustico", privo di pavimentazioni, serramenti, intonaci, impianti e servizi igienici pregiudicandone l'agibilità.

E' pertanto necessario provvedere al deposito presso il Comune di Fara Novarese di una nuova pratica edilizia per il completamento della ristrutturazione iniziata senza titoli edilizi legittimanti l'intervento.

L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato anche il catasto.

L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.

Conformità catastale:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale **non risultano difformità**.

LOTTO 4 (in ordinanza lotto D)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **Appartamento** al secondo piano meglio descritto al lotto 6 dell'elaborato peritale.

Dati catastali

Appartamento di cui al lotto 6 della perizia censito al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 12 Particella 146 Subalterno 13 (già sub. 6-7-8-9) categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita: 180,76 €; Via Tosalli n. 2 piano 2.

Coerenze: da Nord in senso orario altra proprietà, altra proprietà, cortile comune, vano scala comune.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Difformità urbanistico - edilizia:

Il CTU non ha rinvenuto pratiche edilizie Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Novarese.

Tutto l'immobile è al "rustico", privo di pavimentazioni, serramenti, intonaci, impianti e servizi igienici pregiudicandone l'agibilità.

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

E' pertanto necessario provvedere al deposito presso il Comune di Fara Novarese di una nuova pratica edilizia per il completamento della ristrutturazione iniziata senza titoli edilizi legittimanti l'intervento.
L'immobile non è attualmente agibile o utilizzabile e necessita di un progetto generale di ristrutturazione ed adeguamento alle norme vigenti, in seguito al quale sarà aggiornato anche il catasto.
L'immobile è privo di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica.
Difformità catastale:
Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano lievi difformità nella distribuzione interna.

Altre informazioni sui beni posti in vendita

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stata presentata presso il Comune di Fara Novarese denuncia di inizio attività prot. 3666 del 04/11/2008 per l'ampliamento di servizio igienico (non eseguito) nell'appartamento al primo piano (sub. 11).
L'intero compendio versa in stato di abbandono e non è attualmente utilizzabile stante le condizioni dello stato di fatto che denunciano un inizio di ristrutturazione complessiva successivamente interrotta.
Infatti, allo stato attuale, tutti gli immobili sono privi di servizi igienici funzionanti, le pavimentazioni preesistenti sono state demolite, mancano la maggior parte degli infissi esterni, sono state eseguite alcune tracce nelle murature per l'alloggiamento degli impianti. La struttura della copertura lignea è pericolante, determinando la precaria accessibilità all'immobile al secondo piano, immediatamente sottostante al tetto. Si evidenzia la necessità di un radicale intervento di ristrutturazione complessiva, previa la messa in sicurezza dell'intero compendio che attualmente non può essere dichiarato accessibile.
Si precisa che l'immobile al primo piano censito al Catasto Fabbricati al F. 12, mapp. 146, sub. 5 e facente parte del complesso è di altra proprietà e pertanto non oggetto di vendita.

Stato di possesso:

Tutti i beni risultano liberi da persone e occupati da oggetti di varia natura. Il G.E. ha emesso O.D.L. in data 10/02/2026.

Ulteriori informazioni

Si precisa che in merito al lotto 1 (in ordinanza lotto A) al corrispettivo della vendita verrà applicata l'I.V.A. qualora il soggetto esecutato ne eserciti l'opzione in sede di aggiudicazione del bene.

****

Presentazione delle offerte (distinte per ciascun lotto)

Data deposito 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 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.

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

Prezzo base

Lotto 1 (OVVERO A)

Euro 22.800,00- (valore di stima Euro complessivi 40.500,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 17.100,00-.

Lotto 2 (OVVERO B)

Euro 11.400,00- (valore di stima Euro 20.250,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 8.550,00-.

Lotto 3 (OVVERO C)

Euro 11.250,00- (valore di stima Euro 20.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 8.437,50-.

Lotto 4 (OVVERO D)

Euro 11.250,00- (valore di stima Euro 20.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma c.p.c., ovvero ad Euro 8.437,50-.

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. 161/2023 **Lotto n. ….. (indicare il numero di lotto per cui si intende partecipare**) versamento cauzione TRIB. NOVARA". Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato distintamente per ciascun lotto e 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, **per tutti i lotti posti in vendita**, 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 per singolo lotto** 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 11/01/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 18/01/2027 con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.

Rilanci

Lotto 1: aumento minimo di Euro 500,00-

Lotti 2-3-4-: aumento minimo di Euro 250,00-

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.**

****

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

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, 1° comma c.p.c.;
b) sui seguenti siti Internet: www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., www.tribunale.novara.it e www.giustizia.piemonte.it;

e provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla:

c) diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea 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 Inlinea S.p.A., 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 31.10.06) 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

Per prendere visione dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al custode, nominato dal G.E., I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara 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 C.E.G. (tel. 0321 397588 – fax 0321 640583 – e-mail infoaste@cegnovara.it).

Novara, 19/10/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Francesco Borrini

Allegato: *prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare*

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