

R.G.E. n. 163/2024
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Dott.ssa Chiara Maiocchi**
Vendita Telematica **30/09/2026 ore 10:00**

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

2° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Chiara Maiocchi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 16/01/2026 informa che il giorno **30/09/2026 alle ore 10:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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

LOTTO 1

Comune di BORGOMANERO (NO) – Via dei Giardini n. 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento, posta al piano primo (secondo fuori terra), con accesso dal piano terra facente parte di un fabbricato residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'appartamento è composto da: atrio di ingresso e ripostiglio al piano terra; ampio locale soggiorno, cucina, pranzo, camera, bagno, ripostiglio e disimpegno oltre a 2 balconi al piano primo.

Il collegamento ai vari piani dell'appartamento avviene mediante scala interna ad uso esclusivo.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Borgomanero al foglio 32 particella 10290, subalterno 12, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, Superficie catastale mq. 118, rendita Euro 464,81;

Via Giardini n.4; piano T-1,

Ed edificato su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio 32 mappale 10290, ente urbano di are 03.40.

Coerenze atrio ingresso da Nord in senso orario: a Nord confina con altra proprietà, particella catastale n. 10562, a Est confina con altra proprietà facente parte dello stesso edificio, a Sud affaccio sulla corte comune interna, ad Ovest confina con altra proprietà facente parte dello stesso edificio.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord confina con altra proprietà, particella catastale n. 10562, a Est confina con altra proprietà facente parte dello stesso edificio, a Sud affaccio su via dei Giardini, a Ovest confina con altra proprietà, particella catastale n. 10569.

Pratiche edilizie

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967.

A seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero (NO), basate sui dati catastali e sui nominativi degli attuali e dei precedenti proprietari, non è stato possibile rinvenire negli archivi comunali alcuna pratica edilizia originaria relativa alla costruzione dell'immobile, in quanto trattasi di fabbricato di antica edificazione. Sono tuttavia emersi i seguenti titoli edilizi, successivi alla sua edificazione:

- Concessione di costruire n. 832 rilasciata in data 11/02/1980 per lavori di "manutenzione straordinaria", rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO);
- Comunicazione di fine lavori del 30/11/1980;
- DIA prot. n. 39538 presentata in data 04/08/2005 per lavori di "abbattimento barriere architettoniche mediante l'installazione di mini ascensore", rilasciata dal Comune di Borgomanero (NO);
- Certificato collaudo finale dei lavori alla DIA prot. n. 39538/2005 presentato in data 29/11/2005.

Conformità urbanistico edilizie:

In sede di sopralluogo il C.T.U. ha rilevato quanto segue: "sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato nei titoli edilizi rilasciati. Tali discrepanze derivano principalmente dall'assenza, negli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 832/1980, delle quote interne dei locali e delle aperture esterne, circostanza che ha impedito di confrontare con precisione le superfici, le dimensioni delle finestre e i rapporti aeroilluminanti (RAI).

Dalla verifica effettuata, sulla base delle superfici calpestabili e delle dimensioni delle aperture esterne rilevate in loco, è emerso che il locale indicato nel titolo edilizio come "soggiorno" non soddisfa i requisiti igienico-sanitari minimi relativi ai rapporti aeroilluminanti necessari per garantirne l'abitabilità.

Pertanto, al fine di consentire l'utilizzo del locale quale soggiorno, si rende necessario, nello stato attuale dei luoghi, prevedere specifici interventi volti ad adeguare le dimensioni della porta-finestra o del locale stesso, così da assicurare il rispetto dei requisiti normativi attualmente non rispettati.

Quanto sopra riportato è stato determinato mediante il confronto tra lo stato legittimo, così come risultante dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali, le informazioni reperite presso il Catasto e le verifiche effettuate in sede di sopralluogo".

Conformità catastali:

Il C.T.U. in merito alla conformità catastale ha rilevato quanto segue: "Per l'immobile identificato al foglio 32, particella 10290, sub. 12, sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E., a firma del Geom. Baruffi Angelo in data 01/02/1990, in particolare relativamente alle altezze interne, che risultano differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici del titolo edilizio. Si evidenzia la necessità di garantire la piena corrispondenza tra documentazione edilizia e catastale."

Regolarizzazione edilizia e catastale

Le problematiche rilevate in sede di sopralluogo dal perito risultano sistemabili mediante specifici interventi volti ad adeguare le dimensioni della porta-finestra o del locale stesso, così da assicurare il rispetto dei requisiti normativi attualmente non soddisfatti, nonché la successiva uniformazione delle planimetrie catastali, al fine di garantire la piena corrispondenza tra documentazione edilizia e catastale.

Stato di possesso: Risulta in essere contratto **opponibile** alla procedura prorogato sino al 28/02/2030. Attualmente l'appartamento risulta disabitato come da relazione del custode al 5/12/2025.

Ulteriori avvertenze:

Sui beni oggetto di procedura risultano trascritti:

- costituzione di fondo patrimoniale, a firma di Fabio Auteri in data 19/10/2009 ai nn. 69763/11880 trascritto a Novara in data 22/10/2009 ai nn.16814/11162. A margine della trascrizione risultano i seguenti annotamenti:
 - ✓ annotazione n. 1674 del 23/11/2015 di inefficacia parziale;
 - ✓ annotazione n. 763 del 12/04/2019 sentenza definitiva;
- domanda giudiziale trascritta in data 15/03/2011 ai nn. 4397/2755 al fine di ottenere l'inefficacia parziale della costituzione di fondo patrimoniale

Si precisa che entrambe le trascrizioni gravanti sui beni in vendita non saranno cancellabili in sede di emissione del decreto di trasferimento come specificato anche da integrazione CTU alla perizia del 03/02/2026.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Altamore Cristian redatta in data 25/10/2025 e rispettiva integrazione del 03/02/2026, depositate in atti, alle quali 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

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 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 € 82.500,00- (valore di stima € 110.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità,

a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 61.875,00-

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. **163/2024 – Lotto n. 1**, 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 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 30/09/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 07/10/2026, 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 € 1.500,00- lotto 1;

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 c.p.c. 1° comma;

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.asteanunci.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 C.E.G. (tel. 0321 397588- e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 25.5.2026

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare.

Professionista Delegato
Dott.ssa Chiara Maiocchi

