

R.G.E. IMM. n. 23/2025
G.E. Dott.: Rossella Incardona
Professionista Delegato Avv. Maria Lo Verde
Vendita Telematica del 30 Giugno 2026 ore 14.00

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

Ai sensi degli artt. 490, 570 e art. 591-bis c.p.c.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Maria Lo Verde** professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 02/03/2026 informa che il giorno 30 Giugno 2026 alle ore 14.00 e s. 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 Romentino (NO) in via Cavallè n. 8 piano T-2- LOTTO UNICO:

Quota intera di piena proprietà di alloggio, posto in un edificio residenziale condominiale, di tre vani più servizi posto al piano secondo senza ascensore, costituito da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico, balcone sul fronte interno, consistenza vani 5, superficie totale 90 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq; pertinenze cantina al piano terra

La superficie lorda commerciale per l'alloggio è mq 87,20 e per il balcone mq 4,73, mentre quella della cantina è mq 1,26

La superficie lorda per l'alloggio è mq 87,20 e per il balcone mq 9,45, mentre quella della cantina è mq 4,20

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Romentino (NO) al foglio 1 particella 98 Ente Urbano di mq 520 e al foglio 1 particella 535 Ente Urbano, mq. 110;

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 1, particella 98, subalterno 11, cat. A/3, cl. 1, vani 5, rendita catastale: 253,06 via Cavallè n. 8 , piano T-2

Coerenze:

da nord ed in senso orario: altro appartamento e vano scala comune, cortile comune su due lati, via Cavallè; Coerenze della cantina, da nord ed in senso orario: corridoio comune, proprietà aliene sui restanti lati

Pratiche edilizie

Conformità urbanistico edilizia:

Si rilevano differenze ed irregolarità, in parte qualificabili come tolleranze costruttive/esecutive e in parte come abusi edilizi, per i quali necessiterà a presentazione di una SCIA in sanatoria onerosa

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato rilevato durante il sopralluogo, con la sola eccezione, per l'alloggio, della parete che divide l'ingresso dal soggiorno; tale variazione è ininfluenza ai fini della determinazione dei vani catastali e quindi non necessita di aggiornamento della planimetria catastale

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'unità immobiliare risulta allo stato attuale abitata da due conduttori di cui uno indicato in un contratto di locazione stipulato in data 03/06/2025 e in pari data registrato presso l'ufficio di Novara (con un canone di locazione annuale di € 5.400,00), pertanto in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuto in data 06/02/2025, seppure non risultino formalmente ivi residenti.

Formalmente il nucleo familiare dell'esecutato risulta risiedere presso l'alloggio ma lì non sembrerebbe più dimorarvi.

Il G.E. in data 27/02/2026 ha disposto ordine di liberazione dell'unità immobiliare nei confronti del debitore e di chiunque altro ne abbia la detenzione e/o il possesso senza titolo opponibile alla procedura, in quanto il contratto di locazione ivi presente NON è opponibile alla procedura

Convenzioni matrimoniali: Nessuna

Atti di asseveramento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni: Nessuna

Sul lotto UNICO grava:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] contro il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod fiscale [redacted], atto pubblico numero repertorio [redacted] del Notaio [redacted] sede Novara
- Pignoramento immobile, derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara del [redacted] n. repertorio [redacted] a favore di [redacted] con sede [redacted] cod fiscale [redacted] contro il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cod. fiscale [redacted] atto trascritto a Novara il [redacted] ai numeri [redacted]

Il tutto come meglio dettagliato e descritto nella relazione di stima redatta dal dott. [redacted] depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

La consulenza si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

L'unità immobiliare sopra descritta, identificata quale LOTTO UNICO è posta in vendita senza incanto al prezzo base di **EURO 31.700,00**

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 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 d'acquisto telematica dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche, inviandola esclusivamente all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 e dovrà essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente deve procedere in modalità telematica al pagamento del bollo dovuto per legge, seguendo le istruzioni indicate nel prospetto informativo allegato.

Prezzo base: € **31.700-** (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 € **23.775-**

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. 23/2025 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, 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 30 Giugno 2026 alle ore 14.00 e terminerà alle ore 12.00 del 07 Luglio 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 € 1.000-

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' IFIR Piemonte IVG S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6 CF VGNLNZ67P02L219E (tel. 0321 628676 – 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, 12 Marzo 2026

Il Professionista delegato
Avv. Maria Lo Verde

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva