

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

La sottoscritta, Dott.ssa Paola Daffara, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 3/03/2026, informa che il giorno **18/06/2026 alle ore 11:00** 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

LOTTO 1

Beni in Comune di Borgomanero (NO) – Via Croce n. 17/A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **villetta** indipendente che si sviluppa su tre piani fuori terra collegati mediante vano scala interno, oltre ad un'**autorimessa** doppia collocata al piano terra.

Agli immobili si accede da Via Croce passando attraverso altrui proprietà identificata al C.T. fg. 25 part 1529. Gli spazi abitabili sono composti da: ingresso al piano terra e cucina, soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno e ripostiglio al piano primo.

Inoltre al piano terra sono presenti altri due locali cantina ed un locale caldaia.

Al piano secondo è presente un locale sottotetto di circa 133,00mq calpestabili e circa 146,00mq lordi.

Sono infine presenti:

- a piano terra un portico di circa 17,00 mq e la corte esclusiva di circa 783,00 mq;
- a piano primo due balconi sul lato sud/sud-ovest rispettivamente di circa 30,00 mq e circa 3,00 mq per un totale di circa 33,00 mq lordi.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Borgomanero come segue:

- foglio 25 mappale 1051 sub. 4 (già sub 1 e 3), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, piano T-1-2, rendita € 943,82;

- foglio 25 mappale 1051 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, piano T, rendita € 145,64.

Coerenze

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: mappale 1529, 1283, 39, 775 e 34.

Pratiche edilizie

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 96 del 05/12/1990 per trasformazione rustico in abitazione;
- Concessione edilizia n. 128 del 26/08/1994 per completamento lavori di cui alla concessione edilizia 4217 del 05/12/1990 (96/90) ad oggetto "trasformazione rustico in abitazione".

Difformità urbanistico edilizie:

in merito alla difformità urbanistico- edilizia il C.T.U. ha rilevato quanto segue: "Per quanto riguarda gli immobili ci sono lievi differenze: al locale caldaia si accede dall'esterno del fabbricato, realizzazione di controsoffitto all'ingresso dell'abitazione a piano primo, diversa dimensione di alcuni serramenti e piccole differenze nel dimensionamento di alcune stanze. Sarà possibile regolarizzare il tutto presentando una pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato di circa €4.000 comprensivo dell'oblazione per la sanzione comunale."

Difformità catastali:

Si riscontra la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento autorizzato dal GE in data 18/11/2025.

Stato di possesso: Gli immobili risultano occupati dall'esecutata e dalle due figlie che risultano ivi residenti. **A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto "condizioni della vendita" in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pag.4).**

LOTTO 2

Beni in Comune di Novara (NO) – Via Generale Fara n. 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** al piano primo oltre a **cantina** al piano terra facenti parte di un edificio condominiale.

L'unità immobiliare è costituita da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere oltre a due balconi uno su lato nord ed uno ad est.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Novara come segue:

- foglio 37 mappale 578 sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piano T-1, rendita € 451,90.

Coerenze

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: mappale 577, 2044, 212, Via Locchi e Via Generale Fara

Pratiche edilizie

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 929 e prot. n. 34353 del 11/08/1964 per costruire un edificio di 4 piani fuori terra";
- Licenza edilizia n. 70 prot. 3352 del 02/02/1966 per variante al progetto di cui alla licenza n. 929 in data 11/08/1964;
- Istanza n. 1339 del 23/07/1990 per lavori di ripristino degli intonaci di facciata, dei frontali e dei bordi dei balconi;
- Istanza n. 2995 del 26/11/1990 per lavori relativi alla manutenzione del tetto;
- Concessione n. 4420 prot. 36248 del 08/05/2009 per manutenzione ordinaria frontali sottobalconi.

Difformità urbanistico edilizie:

in merito alla difformità urbanistico- edilizia il C.T.U. ha rilevato quanto segue: "Per quanto riguarda l'abitazione si riscontrano le seguenti difformità: è stata realizzata una veranda a chiusura del balcone sul fronte nord che non risulta presente sulle pratiche edilizie. Non risulta possibile stabilire ad oggi la possibilità di regolarizzazione della veranda in quanto risulta eventualmente necessaria un'autorizzazione a livello condominiale; pertanto si ritiene prudenzialmente considerare la necessità di rimozione della stessa con un costo stimato in € 1.000."

Difformità catastali:

Il perito ha rilevato la conformità catastale.

Stato di possesso: Gli immobili risultano occupati dall'esecutata e dalla madre che risultano ivi residenti. **A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto "condizioni della vendita" in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pag.4)**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Ing. Nicola Belletti redatta in data 30/10/2026 depositata in atti, alla quale 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 (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.

Prezzo base:

lotto 1 € 264.000,00 (valore di stima € 264.200,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 198.000,00-.

lotto 2 € 61.100,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 45.825,00-.

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. **206/2024** – Lotto n.... (**indicare il numero di lotto per cui si intende partecipare**), 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, **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 18/06/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 25/06/2026, 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 € 5.000,00- lotto 1;

aumento minimo di € 1.300,00- lotto 2;

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.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.astagiudiziarie.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, 09/04/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Paola Daffara



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare