

R.G. n. 360/2025
Giudice dott.ssa Rossella Incardona
Professionista Delegato dott.ssa Anna Burlotto
Vendita Telematica del 9 luglio 2026 ore 12:00

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

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

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Anna Burlotto professionista delegato dal Giudice con provvedimento del 19 marzo 2026 informa che il giorno 9 luglio 2026 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, 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 Pogno (NO), Via Galvani 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di capannone industriale al primo piano (porticato aperto, catastalmente denunciato chiuso - secondo le pratiche edilizie in essere dovrebbe essere chiuso ma i tamponamenti perimetrali non sono mai stati realizzati) sita in Pogno (NO) Via Galvani n.2, facente parte di complesso artigianale industriale composto da vari edifici tipo capannoni e spazi comuni a verde e per la manovra di autoveicoli.

Immobile accessibile dalla pubblica viabilità tramite ingresso carraio e pedonale comune e da piazzale pubblico, in edificio suddiviso in più proprietà, a un piano fuori terra oltre piano terreno. L'accesso al piano avviene tramite scala interna comune, passante dalla proprietà sottostante, servendosi quindi di passaggio attraverso il mappale 1209, sub. 1.

Le superfici murarie dei locali risultano a tratti lasciate con mattone e cemento armato a vista. Non sono mai stati realizzati pavimenti le porte e infissi esterni. Gli impianti non sono presenti. Sono presenti porzioni di lastre di eternit di cui si raccomanda lo smaltimento a norma di legge vigente.

Non è possibile stabilire precisamente la data di realizzazione dell'immobile in quanto non sono state rinvenute le pratiche edilizie iniziali. Si presume che gli edifici risalgano agli anni '70.

Non sono presenti altri spazi esclusivi. Spazi di transito da e per le proprietà sono i mappali delle altre porzioni del complesso edilizio.

Dati catastali

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 7, part. 1209, sub.

2, categoria D/1, rendita euro 1.770,00.

Coerenze

Coerenze da nord in senso orario (in blocco): mapp. 1141 sub. 4, mapp. 1209 sub. 1.

Pratiche edilizie

In base alle ricerche effettuate dal perito estimatore presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pogno sono state rintracciate alcune pratiche inerenti gli immobili come di seguito specificato:

- non è stata rinvenuta la pratica di prima edificazione dell'immobile, presumibilmente risalente agli anni '70;
- concessione di costruzione per l'intero immobile n. 7/90, pratica edilizia 8/89, in data 3/03/1990. Ampliamento fabbricato artigianale;
- concessione edilizia n. 10/95, pratica edilizia 17/94, in data 5/04/1995. Tamponamento perimetrale di superficie coperta adibita a deposito produttivo;
- non è stato rinvenuto Certificato di Agibilità.

Difformità urbanistico edilizie

Dalle verifiche effettuate dal perito estimatore tramite riscontro tra la situazione riscontrata in situ e la documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pogno sono emerse alcune difformità in merito.

Al piano primo, porticato (mapp. 1209, sub. 2), le pratiche rinvenute prevedevano la chiusura perimetrale dello spazio con tamponamenti, lavori che non sono mai stati realizzati.

La posizione di queste difformità andrà sanata nei termini di legge con apposita procedura di sanatoria edilizia onerosa. Una risposta completa in tal senso potrà essere fornita solo presentando una formale istanza presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Difformità catastali

Dalla verifica della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara e dal confronto con la situazione riscontrata a seguito dei sopralluoghi risultano alcune difformità dal punto di vista geometrico distributivo. Le difformità importanti riguardano in particolare il piano primo (mapp. 1209, sub. 2) in cui sono stati realizzati i tamponamenti di chiusura perimetrale degli spazi. Anche in questo caso la situazione andrà regolarizzata con apposita pratica catastale onerosa di rettifica.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

Gli immobili alla data dei sopralluoghi risultavano occupati da attrezzature e materiali dell'esecutato, rifiuti e detriti di vario genere come descritto nella relazione del 16/02/2024.

Atti di asseveramento urbanistico

Convenzione edilizia stipulata con il comune di Pogno per l'attuazione del Piano per l'insediamento produttivo (PIP), atto Notaio De Bono in data 29/09/1995 n. rep. 134990, trascritta a Novara il 16/10/1995 ai nn. 12092/8731.

Altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)

Servitù di elettrodotto a favore di ENEL spa, trascritta a Novara il 19/07/1993 ai nn. 7336/5645.

Servitù di elettrodotto a favore di ENEL spa, trascritta a Novara il 2/08/1993 ai nn. 8046/6183.

Servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di passaggio di tubazioni e linee interrato di qualsiasi tipo, a favore della società "La Galvanica Srl", trascritta a Novara ai nn. 12095/8734.

Vedere anche i vincoli e gli oneri derivanti dalla documentazione di cui agli atti.

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 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: € 43.800,00 - (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 € 32.850,00.

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 93 B 03268 22300 052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. RG n. 360/2025 -, 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 9 luglio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 16 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 € 1.000,00 -

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.

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).

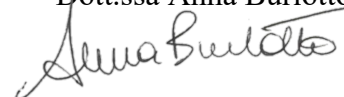
Custode dei beni a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell’immobile: è stato nominato l’I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie – IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara in Via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet 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 la scrivente (tel. 0321-456677, anna.burlotto@studiodulio.it).

Novara, 28 aprile 2026

Il Professionista delegato
Dott.ssa Anna Burlotto



Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva