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

R.G.E. n. 101/2023
G.E**. Dott.ssa Rossella Incardona**

Professionista Delegato **Dott. Daniele Nobili**
Vendita Telematica **03/02/2027 ore 10:30**

TRIBUNALE DI NOVARA

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

2° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Daniele Nobili, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 28/05/2026 informa che il giorno **03/02/2027 alle ore 10:30** 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 Trecate (NO), Via Strettura 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di alloggio al piano terzo (4° f.t.), senza ascensore, oltre ad autorimessa al piano terra, di compendio del condominio denominato "Condominio di Via Strettura 5".
L'alloggio è composto da ampio soggiorno, con balcone prospettante il fronte est su viabilità privata, dal quale si accede alla cucina, al servizio igienico ed al corridoio che disimpegna due camere da letto, di cui una matrimoniale, ed un servizio igienico. Sul fronte est è presente un secondo balcone, accessibile dalla cucina e dalla camera matrimoniale ed un piccolo ripostiglio esterno nel quale è installata la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; un terzo balcone, di piccole dimensioni, è presente sul fronte nord a servizio della camera da letto singola.

Dati catastali
I beni sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Trecate come segue:

- foglio 12, Mappale 330, Sub. 8, Via Strettura 5, interno 6, piano 2°, Z.C. U, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 mq (escluso aree scoperte 93 m2), rendita catastale 355,06 €:
- foglio 12, Mappale 330, Sub. 12, Via Strettura 5, interno 4, piano S1, Z.C. U, categoria C/6, classe 3a, consistenza 23 m2, superficie catastale 26 m2, rendita catastale 102,16 €.

Coerenze dell'alloggio, da nord ed in senso orario: a nord e ad est cortile comune, a sud vano scala comune ed alloggio di altra proprietà, ad ovest cortile comune.
Coerenze dell'autorimessa, da nord ed in senso orario: a nord altra unità immobiliare, ad est cortile comune, a sud vano scala e andito comune, ad ovest cortile comune.

Alle unità immobiliari pignorate, come sopra individuate, competono le proporzionali quote di spazi ed enti comuni come individuati nell'elaborato planimetrico unito alla presente relazione e nel dettaglio:

- Foglio 12, mappale 330, subalterno 1, Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni (cortile ed ingressi);
- Foglio 12, mappale 330, subalterno 2, Bene Comune Non Censibile ai subalterni da 4 a 9 (scala ed accesso);
- Foglio 12, mappale 327, subalterno 1, Bene Comune Non Censibile ai mappali 328, 329, 330, 331, gravato inoltre da servitù di transito pedonale e carraio a favore dell'ex mappale 332 del foglio 12, ora individuato in mappa terreni dai mappali 870 e 871.

L'edificio in cui sono inserite le unità in esame insiste su area individuata al C.T. al Foglio 12, Mappale 330, Ente Urbano di 691 mq.

Pratiche edilizie
L'immobile condominiale, edificato successivamente al 01.09.1967, risulta costruito e/o modificato sulla base dei seguenti titoli autorizzativi:
- Autorizzazione n. 966 del 06.03.1989, rilasciata a Alfieri Giuseppe, per "sistemazione terreno";
- Concessione Edilizia n. 106/1989 del 24.04.1989, rilasciata a Alfieri Giuseppe, per "costruzione di fabbricato a tre alloggi e palazzina a sei alloggi";
- Concessione Edilizia n. 73/1990 del 12.04.1990, rilasciata a Alfieri Giuseppe, per "varianti concessioni edilizie n. 106/89 e 222/89";
- Autorizzazione all'abitabilità degli edifici di abitazione ed all'usabilità per accessori e pertinenze del 14.12.1990.

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito ha rilevato quanto segue:" *Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi emessi e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo, ha evidenziato le seguenti difformità:*
- nel soggiorno è stata demolita la quinta che delimitava il disimpegno che adduce alla zona notte, costruzione di nuovo tavolato ed installazione di porta scorrevole;
- la porta di accesso e le aperture esterne hanno dimensioni maggiori rispetto a quanto licenziato.
La regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate dovrà avvenire tramite la presentazione, al Comune di Trecate, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria in seguito a confronto con gli uffici tecnici; i costi per le attività tecniche, oblazioni ed oneri concessori sono quantificabili in circa € 3.500,00, caricamenti fiscali esclusi."

Difformità catastali:
il perito ha rilevato quanto segue: "*Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, in seguito ad un confronto tra la planimetria catastale attuale ed il rilievo dimensionale eseguito dal CTU, si attesta la conformità allo stato di fatto della stessa planimetria catastale rappresentativa dell'immobile pignorato. Si evidenzia che l'unità immobiliare risulta catastalmente individuata al piano seminterrato invece, negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi emessi dal Comune di Trecate, risulta identificata al piano terra."*

Stato di possesso: I beni risultano liberi da persone come da relazione del custode aggiornata al 14/10/2026.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Davide Facchetti redatta in data 19/03/2026 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

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare **personalmente** l'offerta **-** pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 cpc 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: € 73.950,00- (valore di stima € 98.600,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 55.463,00-arrotondato.

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. 101/2023 – 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 3/02/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 10/02/2027, 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 € 1.300,00-

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 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.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, 29/10/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Daniele Nobili

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare