R.G.E. n. 115/2025
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona
Professionista Delegato Avv. Silvia Giannone
Vendita Telematica asincrona: data 27/01/2027 ore 12:00
LOTTO UNICO

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

Il sottoscritto Avv. Silvia Giannone professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 08/10/2026 avvisa che il **giorno 27/01/2027** alle **ore 12:00** avranno inizio le operazioni di **vendita telematica asincrona con il sistema dei plurimi rilanci** 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 Avv. Silvia Giannone

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

COMUNE DI BOGOGNO (NO), via Novella n. 15/C
Abitazione e Area rurale.
Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Bogogno (NO in Via Novella n. 15 e censita al Catasto Fabbricati al Fg 1 part. 506 sub.1.
Si tratta di abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, ubicata in fascia centrale del Comune di Bogogno (NO).
All'unità immobiliare si accede da Via Novella mediante passaggio su sedime di altra proprietà.
La porzione abitativa dell'immobile risulta composta come segue:
- Piano terra: soggiorno (c.a. 17,00 mq) e un angolo cottura (c.a. 3,50 mq)
- Piano primo: un disimpegno (c.a. 2,00 mq), un bagno (c.a. 3,50 mq) e una camera (c.a. 14,50 mq).

Il tutto per un totale di circa 40,50 mq calpestabili e circa 58,50 mq lordi.
Sono presenti, inoltre, due locali accessori (un ripostiglio di c.a. 14,50 mq e un bagno di c.a. 8,00 mq) al piano secondo, per un totale di circa 22,50 mq calpestabili e circa 29,50 mq lordi.
Il collegamento tra i piani è garantito da due scale, una scala a giorno tra il piano terra e il piano primo, e una scala a rampa a piedi alternati (scala alla marinara) tra il piano primo e il piano secondo.
Sul fronte sud sono presenti due balconi di circa 5,00 mq al piano primo e circa 4,00 mq al piano secondo, per un totale di 9,00 mq.
L'altezza interna rilevata al piano terra è di c.a. 2,90 m, al piano primo di c.a. 2,85 m, mentre al piano secondo l'altezza varia da un minimo di c.a. 1,75 m ad un massimo di c.a. 2,35 m.
Al piano terra, sul fronte sud e su quello nord, è presente un'area di pertinenza destinata a passaggio e corte per complessivi 43 mq.
Presente un'area esterna (anch'essa oggetto di pignoramento) parzialmente occupata da un basso fabbricato privo di autorizzazione edilizia, censita al Catasto Terreni al foglio 1, particella 672, qualità

"area rurale", di superficie pari a 30 mq.

Dati catastali
Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 506, subalterno 1, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, posto al piano terra/primo/secondo, rendita catastale: € 198,84 (aggiornata).
L'area esterna parzialmente occupata da un basso fabbricato privo di autorizzazione edilizia è identificata al Catasto Terreni al foglio 1, particella 672, qualità "area rurale" di superficie pari a 30 mq.

Coerenze:
Coerenze dell'intero mappale 506 da nord in senso orario: mapp. 883, mapp. 890, mapp. 672, mapp. 867.
Coerenze dell'intero mappale 672 da nord in senso orario: mapp. 506, mapp. 890, mapp. 888, mapp. 889 e mapp. 867.

Pratiche edilizie:
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bogogno (NO) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n. 39 prot. N. 2955 del 26/07/1999 per manutenzione straordinaria per rifacimento intonaco al piano terra sulla facciata sud del fabbricato e tinteggiatura di tutta la suddetta facciata.

Difformità urbanistico edilizie
Come indicato dal perito l'immobile risulta edificato in data presumibilmente antecedente al 1° settembre 1967. Data l'assenza di pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bogogno, lo stato di fatto è stato confrontato con la planimetria catastale d'impianto del 1990. Il perito segnala una pratica edilizia costituita da D.I.A. n. 39 prot. N. 2955 del 26/07/1999, presentata per interventi di manutenzione straordinaria e tinteggiatura della facciata sud; tuttavia, il relativo elaborato grafico contiene il solo prospetto sud dal quale si rileva unicamente l'avvenuta demolizione della scala esterna di collegamento tra i balconi del primo e del secondo piano.
Ad oggi l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna e modifiche alle aperture esterne. Tali difformità potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario del lotto mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, per un costo complessivo stimato in € 3.800,00, comprensivo di sanzioni, oneri amministrativi e spese tecniche professionali.
In aggiunta alle difformità già descritte, si segnala la presenza di un basso fabbricato all'interno dell'area rurale, privo di titolo abitativo edilizio, il quale, vista la sua scarsa rilevanza economica, dovrà essere demolito per il ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per l'intervento di demolizione, smaltimento delle macerie e ripristino dell'area è di circa € 2.500,00.

Difformità catastali:
Il perito rappresenta la conformità catastale dell'immobile a seguito dell'aggiornamento autorizzato dal G.E. in data 16/06/2026.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:
In merito all'intervento di regolarizzazione delle difformità relative alla diversa distribuzione interna e modifiche alle aperture esterne, il perito stima il costo complessivo per la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria in € 3.800,00, comprensivo di sanzioni, oneri amministrativi e spese tecniche professionali.
In merito alla presenza di un basso fabbricato all'interno dell'area rurale privo di titolo abitativo edilizio, il perito stima il costo complessivo per l'intervento di demolizione, smaltimento delle

macerie e ripristino dell'area in circa € 2.500,00.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:
L'appartamento risulta occupato dal soggetto esecutato, come meglio indicato in perizia. Non risulta ancora emesso ordine di liberazione.

Ulteriori informazioni:
Dalla perizia non si evince se gli impianti siano provvisti di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza; l'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.
Non è presente agli atti il certificato di destinazione urbanistica (CDU); in merito alla destinazione urbanistica dell'immobile il perito riferisce che nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo ad interventi edilizi vigenti o in itinere".
Dalla perizia risulta che l'immobile pignorato si trova in stato di interclusione. Il transito viene attualmente esercitato come descritto nella CTU, a cui si rimanda per ogni dettaglio tecnico. Da verifiche nei registri immobiliari non risulta individuato un titolo trascritto costitutivo di servitù di passaggio opponibile ai terzi. L'eventuale esistenza di una servitù per titolo, usucapione o destinazione del padre di famiglia, ovvero la necessità di costituire una servitù coattiva, dovrà essere verificata dall'aggiudicatario, con ogni eventuale onere e costo a suo carico. Il prezzo base d'asta tiene già conto di tale situazione giuridica e di fatto.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima depositata in atti Geom. Andrea Arcagni 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.

****

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 (26 gennaio 2027)** 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: € 43.000,00 - (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 € 32.250,00-**
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. 115/2025, 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 27/01/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 03/02/2027 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 € 1.000,00
La partecipazione alla vendita implica:
a) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
b) 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
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 il professionista delegato (tel. 0321/1950127 – 3204525664 – e-mail avv.silviagiannone@gmail.com).

Novara, 10 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Silvia Giannone

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

Firmato digitalmente da
SILVIA GIANNONE
T = AVVOCATO
SerialNumber = TINIT-GNNSLV80S58B300Z
Data e ora della firma: 11/11/2026 10:11:35