R.G.E. n.146/2025
G.E. dott. ROSSELLA INCARDONA
Professionista Delegato AVV. CARLO MINOLI
Vendita Telematica del 11 febbraio 2027 ore 16,00

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

Il sottoscritto avv. Carlo Minoli professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 29 ottobre 2026 informa che il giorno **11 febbraio 2027 alle ore 16,00** 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 Galliate (NO), Via Bornasca n. 20-22

Piena proprietà per la quota intera di Unità Immobiliari e precisamente:
- appartamento trilocale posto al primo piano composto da soggiorno/pranzo, cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un balcone di pertinenza della zona giorno ed un balcone di pertinenza della zona notte, oltre a cantina al piano seminterrato;
- autorimessa sita al piano seminterrato.

E'compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e servizi del fabbricato di cui quanto sopra descritto è parte, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Dati catastali

L'area su cui insiste lo stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Galliate al foglio 24 Particella 137 categoria Ente Urbano, superficie 4.470 mq,

L'appartamento con cantina è identificato in Catasto Fabbricati al **foglio 24 Particella 137 Subalterno 15** categoria A/3, classe 2a, Via Bornasca n. 20 piano S1-1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 mq (di cui 95 mq escluse aree scoperte), rendita: 355,06 euro.

L'autorimessa è identificata in Catasto Fabbricati al **foglio 24, mappale 137 subalterno 24**, categoria C/6, classe 2a, Via Bornasca n. 22 piano S1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita: 49,01 euro.

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

dell'appartamento: area comune, vano scala, area comune e altra unità immobiliare.

della cantina: corridoio comune, altra cantina, area comune e altra cantina.

dell'autorimessa: area comune, altra autorimessa, spazio comune, altra autorimessa.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti agli esecutati come segue

- a [redacted] **per la quota di 3/9** della proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Nunzia Giacalone di Novara (NO) in data 16/6/2006 Repertorio n. 251536 Raccolta n. 34542, trascritto a Novara (NO) il 21/6/2006 ai nn. 8469/14049 al quale atto ed a quelli ivi richiamati viene fatto riferimento per tutti i patti, clausole e condizioni eventualmente competenti alla parte acquirente e **per la quota di 1/9** della proprietà in virtù di successione in morte di [redacted] e deceduto a [redacted] con dichiarazione di successione registrata al repertorio 342088/88888 del 21/8/2026, trascritta a Novara in data 24/8/2026 ai numeri 10716/14273 e con accettazione tacita eredità Repertorio n. 274 del 24/3/2025, trascritta a Novara in data 7/4/2025 ai numeri 3972/5293.
- a [redacted] **per la quota di 3/9** della proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Nunzia Giacalone di Novara (NO) in data 16/6/2006 Repertorio n. 251'536 Raccolta n. 34542, trascritto a Novara (NO) il 21/6/2006 ai nn. 8469/14049 al quale atto ed a quelli ivi richiamati viene fatto riferimento per tutti i patti, clausole e condizioni eventualmente competenti alla parte acquirente e **per la quota di 1/9** della proprietà in virtù di successione in morte di [redacted] e deceduto a [redacted] con dichiarazione di successione registrata al repertorio 342088/88888 del 21/8/2026,, trascritta a Novara in data 24/8/2026 ai numeri 10716/14273 e con accettazione tacita eredità Repertorio n. 274 del 24/3/2025, trascritta a Novara in data 7/4/2025 ai numeri 3972/5293.
- a [redacted] **per la quota di 1/9 della proprietà** in virtù di successione in morte di [redacted] e deceduto a [redacted] con dichiarazione di successione registrata al repertorio 342088/88888 del 21/8/2026,, trascritta a Novara in data 24/8/2026 ai numeri 10716/14273 e con accettazione tacita eredità Repertorio n. 274 del 24/3/2025, trascritta a Novara in data 7/4/2025 ai numeri 3972/5293.

Pratiche edilizie
Autorizzazione a nuove costruzioni n. 7158, pratica edilizia n. 7158/1974, rilasciata in data 16/4/1974;
Dichiarazione di inizio lavori del 3/10/1974;
Dichiarazione di fine lavori del 18/5/1978;
Dichiarazione di abitabilità prot. n. 2123 in data 21/1/1994.

Difformità urbanistico edilizie:
Nella Perizia redatta dall'esperto nominato dal GE viene evidenziato che dalle attività peritali di rilievo effettuate risulta che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'elaborato grafico allegato all'autorizzazione n. 7158 del 16.4.1974. Dette incongruenze riguardano principalmente il posizionamento delle pareti divisorie e dei pilastri, la dimensione dei serramenti esterni, l'altezza utile interna. Dette difformità rientrano tra le tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Difformità catastali:
Nella Perizia redatta dall'esperto nominato dal GE viene evidenziato che la planimetria catastale in atti prot. n. 55/77 del 3/2/1977 non è perfettamente conforme con lo stato dei luoghi rilevato durante le attività peritali di sopralluogo, in quanto non rappresenta correttamente le pareti divisorie interne, non riporta i pilastri. Ai fini della vendita, l'Esperto non ritiene necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale, in quanto quella in atti individua comunque il bene e non varia la rendita catastale.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione
Gli immobili risultano liberi da persone e contenuti.

****

Presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare personalmente l'offerta e pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 ultimo comma c.p.c. o di conferimento di procura speciale ad avvocato, **il presentatore non potrà essere soggetto, persona fisica o giuridica, diverso dall'offerente o da uno degli offerenti**
L'offerta dovrà essere presentata 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: €. 67.000,00 (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 €. 50.250,00.
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. 146/2025, 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 11 febbraio 2027 e terminerà alle ore 12,00 del giorno 18 febbraio 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, 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 (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 Delegato avv. Carlo Minoli di Novara via Dolores Bello 3 (Tel. 0321- 629791 / 32805 - Cell. 340-9649324 - email: cminoli@msoft.it).

Novara, 16 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Carlo Minoli

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva