

R.G.E n.49/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Dott.ssa Elisabetta Cremonini

I° tentativo di vendita senza incanto 5 dicembre 2025 ore 12.00

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

contro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

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

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott.ssa Elisabetta Cremonini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 26 giugno 2025, notificato in data 7 agosto 2025, informa che **il giorno 5 dicembre 2025 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 **Dott.ssa Elisabetta Cremonini**

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Pombia (NO) in Strada Statale 32, C.na Fabbrica n.14

L'unità immobiliare è composta da un appartamento al piano primo, costituito da quattro locali e servizi, con annessi ripostigli al piano terra, con una superficie lorda di 129,00 mq, da un garage di circa 46,00 mq lordi oltre ad un terreno retrostante pertinenziale di circa 280,00 mq lordi.

Dati Catastali:

L'unità abitativa è identificata al N.C.E.U. del Comune di Pombia (NO):

- Foglio 1, particella 265, subalterno 3, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale mq 132,00, escluso aree scoperte mq 129,00, rendita catastale Euro 245,83;
- Foglio 1, particella 265, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 38,00, superficie catastale mq 46,00, rendita catastale Euro 72,61.

Gli immobili sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Pombia (NO):

- Foglio 1, particella 289, seminativo arborato di classe 2 con superficie di mq 280,00;
- Foglio 1, particella 291, fabbricato rurale con una superficie di mq 180,00.

Coerenze:

Nord in senso orario: Particella 360, 452, 292, 290 e 113.

Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], rogante [REDACTED], con sede [REDACTED] trascritto in data [REDACTED]
Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED]

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Dai controlli effettuati dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pombia, risulta che gli immobili sono stati edificati con Nulla Osta Esecuzione Opere Edilizie n. [REDACTED] del [REDACTED] con abitabilità rilasciata in data [REDACTED]. Successivamente è stata rilasciata Concessione di Costruzione con Pratica n. [REDACTED], Concessione n. [REDACTED] del [REDACTED] avente ad oggetto la variazione di destinazione d'uso di parte del piano terreno ed in specifico la richiesta riguardava la trasformazione del garage e parte dei locali a piano terra in laboratorio.

Conformità catastale ed edilizia:

Il perito ha riscontrato che le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato dei luoghi.

Regolarizzazione edilizia e catastale:

Il perito ha segnalato nell'elaborato peritale che non sono state presentate le planimetrie catastali aggiornate a seguito della sopracitata Concessione per la trasformazione del piano terra.

Inoltre sono state riscontrate delle difformità che riguardano sia il primo nulla osta che la successiva concessione.

Nell'area pertinenziale retrostante l'abitazione, sul terreno censito a Catasto Terreni alla particella 289 vi è un fabbricato ad uso pollaio/cassero che non è rappresentato da nessuna parte.

Tra le difformità riscontrate dal perito immobiliare vi è la creazione di una scala a chiocciola interna che collega i due piani trasformando i locali a piano terra da pertinenziali ad abitativi.

Si precisa, oltre ciò, che data la posizione del pollaio/cassero esterno potrebbe non essere possibili ottenere la sanatoria e quindi si dovrebbe dover procedere alla demolizione del fabbricato.

I costi delle pratiche necessarie di regolarizzazione dei fabbricati si possono quantificare in Euro 12.000,00.

Stato di possesso:

Gli immobili risultano allo stato attuale occupati dalla moglie dell'esecutato con i due figli maggiorenni.

Sul lotto unico grava:

■ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, a favore di ■■■■■
■■■■■ con sede in ■■■■■, contro il sig. ■■■■■, con
atto a rogito ■■■■■ in data ■■■■■ repertorio n. ■■■■■ iscritta in data
■■■■■ Reg. Part. ■■■■■ Reg. Gen. ■■■■■, per una somma complessiva di ■■■■■ durata
■■■■■

■ **Pignoramento immobile**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data ■■■■■ repertorio n. ■■■■■ trascritto a Novara in data
■■■■■ Reg. Part. ■■■■■ Reg. Gen. ■■■■■ a favore di ■■■■■ con sede ■■■■■
C.F. ■■■■■, contro il sig. ■■■■■

Il tutto come meglio dettagliato e descritto nella relazione di stima redatta dal **Geom. Carlo A. Monferrini** depositata in atti, 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.

L'unità immobiliare, sopra descritta, identificata quale **LOTTO UNICO**, è posta in vendita senza incanto al **prezzo base di Euro 92.000,00**.

Offerta minima: Euro 69.000,00 (sessantanove mila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Euro 6.900,00 (seimilanovecento/00), pari al 10% del prezzo minimo per la validità dell'offerta.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 4 dicembre 2025 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: € **92.000,00** (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 € **69.000,00**.

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 93B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella **causale “Proc. Esec. RGE n.49/2024 - 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.**

Esame delle offerte

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il seguente portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 5 dicembre 2025 e terminerà alle ore 12:00 del 12 dicembre 2025 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 € 1.500,00

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.

PUBBLICITA'

Si provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicate nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- Inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati nel sito internet www.astegiudiziarie.it gestito dalla Aste Giudiziarie In linea Spa e sul sito web del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it e sul sito distrettuale www.giustizia.piemonte.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della eventuale vendita;
- Diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie In linea Spa dell'avviso di vendita attraverso il servizio Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- Pubblicazione dell'estratto del presente avviso sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Ediz. 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.canlaeaste.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);
- Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno, su altri eventuali siti internet a disposizione degli Istituti di credito procedenti e/o intervenuti purché sia garantita la normativa in vigore sulla *privacy*;
- alla luce della tipologia e dell'importanza di immobile e solo su istanza dei creditori procedenti e/o intervenuti, mediante pubblicazione su uno o più giornali a diffusione locale o nazionale, o mediante uno o più dei seguenti servizi pubblicitari, secondo le modalità ed i prezzi proposti da Aste

Giudiziarie In Linea S.p.A. alla stregua del dossier informativo pubblicato sul sito internet del Tribunale (www.tribunale.novara.it):

- Virtual Tour 360°;
- Web Tv Reteaste.tv;
- Vetrina immobiliare permanente dei beni in vendita;
- Traduzione multilingua;
- Realizzazione di filmati e report fotografici hi-res;
- E-mail marketing;
- Cartellonistica dedicata e affissione di manifesti;
- invio di volantini nei dintorni dell'immobile;
- Spot su TV e radio locali

CUSTODIA

È' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.F.I.R. Piemonte S.r.l., in persona del Direttore, C.F. VGNLNZ67P02L219E, con sede in Novara Via Enrico Fermi n. 6, tel. 0321 628676 – fax 0321.392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it e/o sito internet www.astagiudiziaria.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

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.

Novara, 25 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Elisabetta Cremonini


Allegati:

- [Prospetto informativo sulla vendita esecutiva](#)