

R.G.E. n. 89/2024
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona
Professionista Delegato Dott. Giovanni Varallo
Vendita Telematica del 05 maggio 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

Il sottoscritto dott. Giovanni Varallo professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19/01/2026 informa che il **giorno 05/05/2026 alle ore 12.00** avranno inizio le operazioni di vendita telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un capannone artigianale con accessori ed area esterna pertinenziale ubicato nel Comune di Borgoticino (NO) via 1° maggio n.12.

Trattasi di capannone prefabbricato di forma geometrica regolare, ad un piano fuori terra, con un'altezza utile interna di mt. 5,00, libero su tre lati, con area cortilizia pertinenziale completamente recintata. Ha affaccio principale con facile accesso pedonale e carraio direttamente dalla pubblica via 1° maggio al civico numero 12. Risulta essere sede dell'attività di opere di carpenteria metallica e/o simili, esercitata in un unico ambiente oltre al servizio igienico con disimpegno che è inutilizzabile per le pessime condizioni.

Dati catastali

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al NCEU del Comune di BORGOTICINO (NO):

- Foglio 11 particella 1693 – categ. C/2 – cl. 3 – Cons. 355 mq. – via Primo Maggio n.12 – piano: T; R.C. €. 898,38; Dati di Superficie: Totale 468 mq.;

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni Foglio 11 particella 1693 – ENTE URBANO – Superficie mq. 1.331.

Coerenze:

L'intera area su cui è eretto il fabbricato, confina in contorno da nord in senso orario > mapp. 958 / a levante mapp. 987 / a mezzogiorno mapp. 873 e 785 / a ponente mapp. 745.

Pratiche edilizie

La perizia dà atto alla data del 23/09/2025 sono state rinvenute le seguenti pratiche:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1467 del 16.11.1990 –per costruzione capannone industriale e casa bifamiliare;

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1875 del 13.10.1994 – per variante in sanatoria per la costruzione di capannone con annessi uffici e abitazione;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1954 del 03.09.1993 – per costruzione di recinzione;
- CERTIFICATO ABITABILITA'/AGIBILITA': rilasciato in data 26.08.1999;
- D.I.A. n. 284 del 01.03.2002 – per opere di diversa distribuzione degli spazi interni.

Difformità urbanistico edilizie:

La perizia non rileva difformità urbanistico edilizie.

Difformità catastali:

La perizia dà atto che:

- La planimetria catastale identifica correttamente la sagoma e/o ingombro del fabbricato;
- Dovrà essere predisposto un aggiornamento per l'errato posizionamento interno del servizio igienico già autorizzato a livello comunale.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

La perizia indica che dovrà essere predisposto un aggiornamento per l'errato posizionamento interno del servizio igienico già autorizzato a livello comunale con costi a carico dell'aggiudicatario per spese tecniche di Euro 600,00.

Provenienza:

L'immobile risulta di proprietà della esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Polito di Borgomanero, ricevuto in data 05/06/2014 rep. 207767/35730, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/06/2014 al numero 5017.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietà che esercita l'attività lavorativa, Emesso ordine di liberazione in data 19/01/2026.

Ulteriori informazioni:

La perizia dà atto che gli impianti non sono conformi.

Atti di asservimento urbanistico:

La perizia non indica nulla.

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 della 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: € **129.000,00** - (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 € **96.750,00**

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. 89/2024 – , 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

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 05/05/2026 e terminerà alle ore 12.00 del 12/05/2026** 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 € **1.500,00**.

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.

Pubblicità

Il professionista delegato procederà alla pubblicazione del presente avviso e della perizia nonché planimetrie e supporto fotografico:

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.asteanunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteeavvisi.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 DAV Delegati alle Vendite (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 12/02/2026

Il Professionista delegato
Dott. Giovanni Varallo

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

Fascicolo fotografico