R.G.E. n. 211/2024
G.E. dott. Messini D'Agostini
Professionista Delegato Avv. Francesca La Penna
Vendita Telematica del 19 gennaio 2027 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.

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto professionista, delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 27 gennaio 2026, informa che il giorno 19 gennaio 2027 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

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 3

Quota intera della piena proprietà di magazzino di mq 170 con tettoie di mq 284,80 e cassero aperto ad uso agricolo in pessimo stato di conservazione nonché di capannone/magazzino uso deposito-stalla (superficie lorda complessiva mq 1.190,00) e tettoie (di superficie lorda mq 570 e 546) e di silos, vasca liquami e trincea foraggi (superficie lorda sito mq 1.575) siti in Comune di Trecate (NO), località Cascina Bettolina snc.

Dati catastali
Il magazzino ed il cassero sono censiti al NCEU del Comune di Trecate:
Foglio 14 mapp. 140, sub. 5 (ex 2), Categoria D/10, rendita € 730,29;
il capannone uso deposito / stalla, il silos, la vasca liquami, la trincea foraggi sono censiti al NCEU del Comune di Trecate:
Foglio 14 mapp. 94 sub. 1 (stalla) graffato f. 14 mapp. 131 (silos, vasca e trincea), Categoria D/10, rendita € 5.332,00.

Coerenze:
Coerenze del Foglio 14 mapp. 140, sub. 5 (magazzino):
a nord corte comune sub. 1 e Strada Vicinale Moneta, con al di là Comune di Romentino, a est corte comune sub. 1 e mapp. 139, a sud mapp. 97, a ovest mapp. 141- 142;
Coerenze Foglio 14 mapp. 94, sub. 1 (stalla):
a nord Strada Vicinale Moneta, con al di là Comune di Romentino, a est mapp. 141, a sud mapp. 97, a ovest mapp. 93.

Coerenze Foglio 14 mapp. 131 (vasche, silos):
a nord mapp. 93, a est mapp. 89, a sud mapp. 130, a ovest mapp. 124.

Provenienze:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento di cui sopra è pervenuto all'esecutata in forza di successione testamentaria, registrata all'Ufficio del registro di Novara in data 19/05/2021, al numero 197594/88888/21, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Novara in data 27/05/2021 ai numeri 8660/6321, eredità devoluta per testamento pubblico ufficiale Notaio Roberto Franzo pubblicato il 25/06/2020, registrato il 26/06/2020, serie 1T, numero 006571 ufficio UT di Novara). In favore dell'esecutata sono state trascritte sentenza di accertamento della qualità di erede del 01/03/2024 numero 186 di repertorio, presso l'Agenzia del Territorio di Novara in data 27/09/2024 ai numeri 14054/10709 e accettazione tacita d'eredità relativa ad altri beni dell'asse ereditario in data 10/12/2021 ai numeri 20305/15123.

Pratiche edilizie

Dalla perizia del CTU e dalle indagini dallo stesso svolte sono emerse le seguenti pratiche:

- licenza edilizia n. 96 del 22.07.1975 (domanda in data 03.06.1975, prot. 6440), per la costruzione di una stalla, sala mungitura, box tori, fosse liquame e porticati per deposito attrezzature;
- licenza edilizia n. 3b del 10.01.1977 (domanda in data 31.12.1976, prot. 14325), per la recinzione della proprietà;
- licenza edilizia n. 72 del 18.07.1979 (domanda in data 31.12.1976, prot. 14325) per la costruzione di cassero ad uso agricolo;
- concessione Edilizia n. 226 del 05.12.1995 per recinzioni varie, murature divisorie, strade;
- permesso di costruire n. 101/2006 del 14.06.2006 per la realizzazione vasca liquami;
- comunicazione di Inizio lavori del 27.06.2006 prot. 20899 relativa al permesso di costruire n. 101/2006 del 14.06.2006 per la realizzazione vasca liquami;
- autorizzazione SUAP n. 033/2006 del 21.06.2006 per la realizzazione vasca liquami;
- permesso di Costruire n. 245/2006 del 13.12.2006, variante al Permesso di Costruire n. 101/2006 del 14.06.2006 per la realizzazione vasca liquami;
- autorizzazione SUAP n. 007/2007 del 05.03.2007 per la realizzazione vasca liquami;
- comunicazione di Fine lavori del 20.03.2007 prot. 8777 relativa al Permesso di Costruire n. 101/2006 del 14.06.2006 e Permesso di Costruire n. 245/2006 del 13.12.2006 per la realizzazione vasca liquami;
- permesso di Costruire n. 141/2008 del 18.08.2008, intestataria per costruzione nuova stalla e conversione in abitazione agricola di quella attuale edificio "A";
- autorizzazione SUAP n. 036/2008 del 20.08.2008 per costruzione nuova stalla e conversione in abitazione agricola di quella attuale edificio "A";
- DIA n. 1697 del 10.11.2008 prot. 37724, per demolizione cassero crollato e formazione recinzione e relativi ingressi;
- permesso di Costruire n. 29/2011 del 04.04.2011 in variante al Permesso di Costruire n. 141/2008 del 18.08.2008 e DIA n. 1697 del 10.11.2008 prot. 37724, per modifica accessi carrai e pedonali e modifica di tramezze interne;
- comunicazione di Fine lavori del 02.12.2011 prot. 41245 relativa al Permesso di Costruire n. 141/2008 del 18.08.2008 con Varianti Permesso di Costruire n. 29/2011 del 04.04.2011 e DIA 1697/2008;
- AEL - CIA n. 96/2013 per manutenzione straordinaria per sostituzione parte di manto di copertura;
- SCIA N. 215/2013 con prot. 31726 del 11/10/2013 per costruzione deposito trinciato, TITOLO SCADUTO.

Non è stato rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Difformità urbanistico edilizie:
Nei sopralluoghi del 09.09.2025 e 07.10.2025, confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, il CTU ha rilevato le seguenti difformità, tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Trecate:
per il mapp. 140 sub. 5:

- la tettoia costruita a ridosso del magazzino sul lato est, risulta priva di permessi edilizi e dovrà essere demolita, in quanto non sanabile nella situazione attuale, perché non risultano rispettate le distanze dai confini, ma qualora venisse acquistata dal mappale 141 potrebbe essere proposta la sanatoria, il tutto come bene evidenziato nella perizia.

per il mapp. 94 sub. 1:

- la tettoia con struttura portante in ferro e copertura in eternit o fibra di cemento, costruita tra la stalla e la tettoia aperta con struttura portante in ferro e copertura con pannelli sandwich, risulta priva di permessi edilizi e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria, tranne una piccola porzione che non avendo la distanza dal confine dovrà essere demolita, in quanto non sanabile nella situazione attuale, perché non risultano rispettate le distanze dai confini, ma qualora venisse acquistata dal mappale 141 potrebbe essere proposta la sanatoria di tutto, come bene evidenziato nella perizia.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:
Le difformità riferite al mapp. 140 sub. 5, dovranno essere oggetto di demolizione con spese stimata € 5.500,00 oltre IVA.
Le difformità riferite al mapp. 94 sub. 1, dovranno essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01. Il CTU dà atto che, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di un P.d.C., come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 1 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00 oltre a Euro 150,00 per diritti di segreteria, senza nessuna variazione di destinazione d'uso, considerando che l'attuale è tutto di attività agricola.
Il CTU ha stimato spesa per il mapp. 94 sub. 1, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale e una spesa per la piccola porzione da demolire, in circa € 3.000,00 oltre IVA.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:
Le unità non risultano occupate.

Ulteriori informazioni:
Foglio 14 Num. 94 - Sup. catastale mq. 2875
Variante Parziale 10 con destinazioni urbanistiche:
"Art.3.8.8 Nuclei rurali" gli insediamenti a cascina utilizzati in modo prevalente per attività agricole e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti. Edifici semplici che individuano organismi edilizi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche.
Vincoli
- art. 4.3.11 aree agricole di valorizzazione e salvaguardia SA26.
- art. 4.2.1 rispetto stradale - fascia di rispetto dei nastri e incroci stradali
- art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.
Classi: porzioni di territorio in classe 1
Foglio 14 Num. 131 - Sup. catastale mq. 5200
Variante Parziale 10 con destinazioni urbanistiche:
"Art.3.8.3 Aree agricole" l'insieme delle aree destinate all'attività agricola e dove tali attività

prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti;
Vincoli
art. 4.3.11 aree agricole di valorizzazione e salvaguardia SA26.
srt. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.
Classi: porzioni di territorio in classe 1.
Esiste inoltre un atto di impegno, per intervento edificatorio in zona agricola, nei confronti del Comune di Trecate, stipulato dal notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc, 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858, relativo al Permesso di Costruire n. 141/2008 del 18.08.2008, per costruzione nuova stalla e conversione in abitazione agricola di quella attuale edificio "A". L'atto di impegno stipulato anche per i propri eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, obbliga a mantenere la destinazione degli immobili oggetto di perizia al servizio dell'attività agricola. In caso di inosservanza degli impegni assunti è previsto l'obbligo di versare al Comune di Trecate una somma pari al doppio del valore degli immobili, valutata dal Comune in base alla nuova destinazione, oltre alle sanzioni eventualmente previste da leggi urbanistiche statali e regionali vigenti. Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso.
CONFORMITÀ TECNICO/IMPIANTISTICA: non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti tecnologici.
SPESE ANNUE: nessuna spesa condominiale (immobile non in condominio).
Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.
Il tutto come meglio descritto in fatto e nella relazione di stima depositata in atti, alla quale si rinvia.

****

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 (ovvero entro il 18 gennaio 2027) 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 LOTTO 3: € 108.000,00, 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 € 81.000,00 (ossia 25% del prezzo base).
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. 211/2024 – versamento cauzione TRIB. NOVARA LOTTO 3*". 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 19 gennaio 2027 alle ore 12:00 e terminerà alle ore 12:00 del 26 gennaio 2027 con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridosso della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.

Rilanci LOTTO 3: aumento minimo di € 2.000,00.

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 DAV (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 6/11/2026

Il Professionista delegato
Avv. Francesca La Penna

Firmato digitalmente da
FRANCESCA LA PENNA
CN = FRANCESCA LA PENNA
C = IT

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva