R.G.E. n. 192/2024
G.E. dott. Messini D'Agostini Francesco
Professionista Delegato Avv. Antonio Broggi
Vendita Telematica del 22/10/2026 ore 11:00

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. Antonio Broggi professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 12/03/2026 informa che il giorno **22/10/2026 alle ore 11:00** 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 Borgolavezzaro (NO), via Dionigi Ruva n. 22

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato casa di corte su 2 livelli abitabili ed una soffitta, con corte esclusiva dove insiste autorimessa e ripostiglio, posta in zona semicentrale del Comune di Borgolavezzaro (NO), con ingresso pedonale da androne coperto promiscuo in via Dionigi Ruva n. 22 e carraio attraverso cancello automatico su via Dionigi Ruva al civico 32, composta da cucina - soggiorno, bagno disimpegno al P.T, scala in legno di accesso al piano primo con 2 camere ed un ripostiglio, soffitta al piano secondo, autorimessa e ripostiglio in corpo staccato con corte esclusiva.

Dati catastali
L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Borgolavezzaro (NO):
- al foglio 34, particella 186, / Ente Urbano sup. HA 00.00.44 partita 1;
- al foglio 34, particella 188, / Fabbricato promiscuo sup. HA 00.00.19 partita 1;
- al foglio 34, particella 176, / Ente Urbano sup. HA 00.01.20 partita 1;

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Comune di Borgolavezzaro (NO) come segue:
- abitazione: foglio 34, particella 187, subalterno 3, ("Graffato" mapp. 188 sub.2 – mapp. 190 sub.5) – categoria A/4 - classe 2 - consistenza 5,5 vani – Sup. Cat. mq. 108 - Rendita € 238,60 – Via D. Ruva n.22, P.T-1-2;
- autorimessa: foglio 34, particella 188, subalterno 1 – categoria C/6 - classe 2 - consistenza 17 mq. – Sup. Cat. mq. 24 - Rendita € 44,78 - Via D. Ruva n. 32, P.T.

Coerenze:
L'intera area su cui è eretto il fabbricato, confina:
- mapp. 186: a N mapp. 175, a E mapp. 188, a S mapp. 187, a O mapp. 185.
- mapp. 188: a N mapp. 175, a E mapp. 190, a S mapp. 189, a O mapp. 186.
- mapp. 176: a N mapp. 1005, a E mapp. 177, a S mapp. 175, a O mapp. 997-1005.

Coerenze abitazione: a nord corte mappale 175, ad est passaggio promiscuo mappale 188 e fabbricato in aderenza mappale 190, a sud fabbricato in aderenza mappale 187 e 189, a ovest fabbricato in aderenza mappale 185;
Coerenze autorimessa: a nord stessa proprietà mappale 187 sub 3, a est corte esclusiva stessa proprietà mappale 187 sub 3, a sud mappale 175, a ovest mappale 997-1005.

Pratiche edilizie:
Fabbricato anteriore al 01/09/1967.
Risulta permesso di costruire in sanatoria n. 18 del 06/09/2007 per chiusura cassero per formazione box auto.

Difformità urbanistico edilizie:
Nel sopralluogo effettuato nella corte esclusiva si è riscontrato un manufatto abusivo in legno con copertura in eternit che dovrà essere demolito.
Nulla è emerso alla porzione residenziale, in seguito a modifiche interne apportate che potrebbero essere fatte risalire prima del 01.09.1967.
Pertanto non è possibile dichiarare la conformità o la difformità edilizio-urbanistica integrale degli immobili posti in vendita.

Difformità catastali:
Dalla comparazione della planimetria catastale del fabbricato abitativo, della autorimessa con ripostiglio con il rilievo eseguito è possibile dichiarare la conformità catastale ad eccezione del ripostiglio del corpo staccato, dove sono invertite le aperture.
Inoltre la mappa catasto terreni non individua la proprietà con gli stessi numeri catastali dei fabbricati, ma l'immobile risulta correttamente rappresentato nella realtà immobiliare pignorata.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:
Spese per rimozione fabbricato abusivo in legno € 2.000,00

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:
L'immobile risulta disabitato in stato di abbandono con mobili, materiali e suppellettili presenti sia nell'abitazione che nella autorimessa-ripostiglio.

Ulteriori informazioni:
Non vi sono spese condominiali né risultano cause in corso.

Atti di asseveramento urbanistico:
No.

****

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 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: € 38.000,00 - 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 € 28.500,00-
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. 192/2024 –, 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 22/10/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 29/10/2026 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 € 1.000,00
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 IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6, CF VGNLNZ67P02L219E (tel. 0321 628676 – 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 C.E.G. (tel. 0321 397588 – fax 0321 640583 – e-mail infoaste@cegnovara.it).

Novara, 06/07/2026

Il Professionista delegato
Avv. Antonio Broggi

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva