

R.G.E. n. 105/2025
G.E. dott.ssa Rossella Incardona
Professionista Delegato Avv. Martina Basagni
Vendita Telematica del 23 ottobre 2026
Valore di stima: € 47.400,00

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. Martina Basagni professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04 giugno 2026 informa che il **giorno 23 ottobre 2026 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, Avv. Martina Basagni con studio in Borgomanero (NO), Via Brunelli Maioni n. 4/6 (tel. 02.55182641; e-mail: avvocato@martinabasagni.it).

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Trecate (NO), Via Cairoli n. 25

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione sita in Trecate (NO) in Via Cairoli n. 25.
L'unità immobiliare è situata al piano secondo di un immobile avente destinazione residenziale, ubicato in zona centrale del Comune di Trecate (NO), all'interno del centro storico. L'unità immobiliare è accessibile tramite ingresso carraio comune su Via Cairoli; attraverso il cortile comune si raggiunge la scala che conduce direttamente all'ingresso indipendente dell'abitazione.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, camera, vestibolo, disimpegno, bagno e balcone, oltre a locale ripostiglio al piano terra.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trecate al fg. 62 part. 1720, sub. 8 - part. 227 sub. 7 - part. 1726 sub. 6 (graffate), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, posto al piano T-2, rendita € 332,79.

Coerenze alloggio: part. 240, part. 239, part. 228, cortile comune, part. 1721, part. 2289.

Coerenze locale di deposito: part. 227. Sub. 5, part. 228 e cortile comune.

All'unità immobiliare sopra descritta compete una quota proporzionale di comproprietà sui beni comuni non censibili inerenti il cortile comune, individuati alle part. n. 227 sub. 8, n. 1720 sub. 9 e n. 1726 sub. 7 del medesimo foglio catastale n. 62.

Pratiche edilizie

La costruzione dell'immobile risulta antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. 3006, prot. gen. n. 19565 del 29/07/2002 per opere di risanamento conservativo sull'immobile;
- Concessione edilizia n. 68 del 21/01/2003, prot. gen. n. 1889, per ristrutturazione edilizia.

Si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concesso. Nello specifico si riscontra una

differenza nella conformazione della scala di accesso, nella distribuzione interna e nelle aperture. Le predette difformità potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.500,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi.

Si rilevano differenze nella conformazione interna dei locali e nelle aperture. Inoltre, la planimetria catastale riporta esclusivamente il piano secondo mentre l'unità immobiliare comprende anche un ripostiglio posto a piano terra. Si precisa che sarà possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'alloggio, con un costo stimato in € 700,00.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo e accesso all'unità immobiliare, l'unità immobiliare risultava occupata in forza di Contratto di Locazione stipulato presso l'Ufficio di DPNO UT Novara in data 01/11/2022 e registrato il 02/11/2022. La durata del contratto è dal 01/12/2022 al 30/11/2026.

Vincoli e oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario

Nessuno.

Ulteriori informazioni

Spese ordinarie annue di gestione: circa n.d.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: n.d.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

Si segnala che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima depositata in atti dal geom. Andrea Arcagni, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sulle ulteriori informazioni.

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: € 47.500,00 - a pena di inammissibilità le offerte non potranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c. (pari al 75% del prezzo base), vale a dire **a € 35.625,00-.**

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. 105/2025 – 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 ordinaria 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 23 ottobre 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 30 ottobre 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;
- c) 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;
- d) pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;
- e) mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet www.asteanunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteanvisi.it.

Custode dei beni: a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile, è stato nominato l'IFIR PIEMONTE IVG 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 Professionista Delegato.

Borgomanero, 5 agosto 2026

Il Professionista delegato
Avv. Martina Basani

Si allega:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva.