

R.G.E. n. 103/2022  
G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato Dott.ssa Paola Daffara  
Vendita Telematica 3/07/2025 ore 11:30

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI  
Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

2° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Paola Daffara, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento di riassegnazione del 05/03/2025 a seguito di decadenza del 17/02/2025, informa che il giorno **03/07/2025 alle ore 11:30** 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](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Comune di Novara (NO), Strada privata Faraboni n.8**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato indipendente costituito da due appartamenti adiacenti e comunicanti con balconi e servizi, fabbricato residenziale composto da:

- appartamento di cui al sub.2, al piano primo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo esterno.
- appartamento di cui al sub.3, al piano primo: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno, ampio locale lavanderia e balcone.

L'ingresso agli appartamenti avviene direttamente su pianerottolo dal vano scala comune.

**Dati catastali**

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Novara come segue:

F. 50, part. 236, sub.2. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani. Sup. totale 60 mq. Rendita: €379,60.

F. 50, part. 236, sub.3. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 3 vani. Sup. totale 51 mq. Rendita: €325,37.

**Coerenze in blocco del lotto edilizio da nord in senso orario:**

- immobile residenziale con spazi esterni: Nord Via Gnifetti; Est mapp. 645, mapp. 239; Sud strada privata Faraboni, mapp. 614, Ovest. mapp. 806 e 557.

**Pratiche Edilizie**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile:

- ✓ Licenza edilizia n.807 del 10/08/1954, p.g.30585, per "costruzione di capannone con sovrastante alloggio".
- ✓ Nulla osta p.g. 32535 del 20/08/1955, per licenza di sanatoria per varanti al progetto di cui alla Licenza edilizia n.807 del 20/08/1954, per "diversa ubicazione dei vani e servizi del primo piano".
- ✓ I locali risultano ultimati nel mese di settembre del 1955.

- ✓ Autorizzazione sanitaria (futura abitabilità) del 24/10/1955, prot.15270. Si riferisce alla distribuzione negli atti del Nulla osta p.g.32535 del 20/08/1955, pertanto non alla situazione reale. Andrà quindi fatta una nuova richiesta dopo aver fatto la sanatoria già detta al punto 4.3.1.
- ✓ Certificato di collaudo, prot.32383 del 15/08/1982.
- ✓ Concessione in sanatoria "per chiusura balcone al primo piano", prot. gen.4198 del 24/09/1990.

**Difformità urbanistico edilizie:**

Dalle verifiche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute alcune pratiche edilizie specifiche relative all'immobile. Nonostante siano state rinvenute la pratica di costruzione ed una successiva sanatoria risultano delle difformità nella distribuzione degli appartamenti che pertanto risulta non autorizzata come rinvenuto in situ. Tutte le difformità presenti dovranno essere sanate con apposita procedura edilizia (che comporta il pagamento di sanzioni) da presentare presso i pubblici uffici competenti. La concessione della sanatoria potrebbe avvenire solo nel rispetto degli strumenti urbanistici e normativi vigenti (PRG vigente, normative edilizie ed urbanistiche locali e nazionali) che potrebbero imporre anche l'esecuzione di lavori di ripristino della situazione come autorizzata.

**Difformità catastali:**

Dalla verifica della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara e dal confronto con la situazione riscontrata a seguito dei sopralluoghi sono risultate alcune difformità catastali. Tali irregolarità riguardavano in special modo alcuni aspetti già citati al punto precedente: la presenza di una differente distribuzione interna dei locali. La situazione catastale è stata regolarizzata con apposita pratica di aggiornamento catastale, come da istanza inoltrata al G.E. e successivamente autorizzata.

**Stato di possesso**

appartamento di cui al sub 2: libero e in parte arredato.

appartamento di cui al sub 3: occupato con contratto di 4 anni registrato presso l'Ag. delle entrate il 19/04/2019 e pertanto scaduto.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Ing. Luigi Rossi depositata in atti, alla quale si rinvia per notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

\*\*\*\*\*

**Presentazione delle offerte**

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare **personalmente** l'offerta - pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 cpc 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](http://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:** € 71.600,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 53.700,00-

**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 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 103/2022- Lotto unico, 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](http://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 03/07/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 10/07/2025 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 € 1.300,00-

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 c.p.c. 1° comma;
- b) sui seguenti siti Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it); [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);

nonché provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla:

- c) diffusione, a cura della società "Aste Giudiziarie In Linea S.p.A." dell'avviso di vendita attraverso il servizio di Posta 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) 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](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://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](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) - sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://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](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 02/04/2025

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare