

R.G.E. n. 103/2024

G.E. dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato dott.ssa Anna Burlotto

Vendita Telematica del 29 aprile 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

La sottoscritta dott.ssa Anna Burlotto professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 9 gennaio 2026, notificato il 12 gennaio 2026, informa che il giorno 29 aprile 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

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di NOVARA, corso Risorgimento n. 79/b

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un negozio e di un'autorimessa entrambi siti al piano terra e inseriti nel complesso condominiale denominato "CONDOMINIO CORSO RISORGIMENTO 79/b". Il negozio è costituito da un unico vano zona vendita con finestra verso il suddetto corso e altri due vani sul retro che affacciano verso la corte comune interna. Esiste piccolo bagno ricavato nel perimetro dei due detti vani e con accesso esterno dalla corte interna. Il negozio è raggiungibile, oltre che dal corso, da accesso condominiale comune e accesso carraio sempre dal corso. Superficie lorda commerciale complessiva pari a mq 80,00 e calpestabile pari a mq 101,00 circa (negozio 67,90 + soffitte 32,70).

L'autorimessa (definita dal perito nella propria relazione "rimessa ad uso ripostiglio" in quanto, vista la piccola dimensione, nessuna vettura vi potrebbe essere ricoverata) è composta da un unico vano di circa mq 8 con accesso da corso Risorgimento n. 70 e cortile comune.

Dati catastali

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 37, particella 549, subalterno 14, categoria C1, zc 2, classe 8, rendita catastale euro 484,49 e al foglio 37, mappale 1793, sub 6, categoria C6, zc 2, classe 4, rendita catastale euro 20,25.

Coerenze:

Il negozio confina: ingresso e scala comune, cortile comune, sedime della fontana e corso Risorgimento. Le soffitte confinano: corridoio comune, soffitte di altre proprietà, corso Risorgimento e corte comune.

La rimessa confina: cortile comune con spazio di manovra, sedime della fontana, altra proprietà confinante e autorimessa di altra proprietà.

Pratiche edilizie

Dagli accertamenti svolti dal perito estimatore presso l'Ufficio Tecnico è emerso che l'immobile è stato edificato regolarmente antecedentemente al 1967 e precisamente:

- Licenza edilizia n. 546 del 16/6/1956 prot. 16874;
- Licenza n. 1345 del 9/11/1956 prot. 43248;
- Licenza edilizia n. 356 del 23/3/1957;
- Licenza edilizia n. 1825 del 23/12/1963 prot. 50830;
- Concessione edilizia 1377 del 23/10/1986 prot. 2832;
- Concessione edilizia 325 del 10/3/1987 prot. 5992;
- DIA (ex art. 26 L. 28/2/1985 n. 47) del 11/2/1987 prot. 672.

Più recentemente in capo all'amministratore pro-tempore seguivano interventi manutentivi alla facciata di cui però non si trovava nulla.

Difficoltà urbanistico edilizie:

Dal controllo eseguito in loco dal perito sono state rilevate difficoltà in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni/esterni. Tali opere andranno sanate mediante presentazione SCIA IN SANATORIA con costo pari ad euro 3.000,00 circa.

Difficoltà catastali:

Il perito rileva una leggera difficoltà tra la scheda catastale e la situazione rilevata in loco. Andranno ripristinate le schede catastali corrette con un costo di euro 1.000,00.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

Il negozio è utilizzato dagli esecutati. La rimessa è utilizzata dagli stessi come deposito dell'attività.

Ulteriori informazioni:

Le unità immobiliari (negozio + rimessa) sono inserite nel CONDOMINIO CORSO RISORGIMENTO 79/b. La quota millesimale di compartecipazione condominiale è di complessivi mill. 168,00 (negozio mill. 167,00 e rimessa mill. 1,00).

Spese fisse annue di gestione: euro 792,75

anno 2024 euro 673,91 negozio + euro 122,92 rimessa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

consuntivo 2024 e preventivo 2025 euro 1.219,00

Altre spese: euro 186,02

Cause in corso: euro 0,00

Convenzione Immobiliare trascritta il 10/11/1965 ai nn. 9898/7136 atto a rogito Notaio Gaetano Bellezza di Novara rep. 33298 per scarico acque nel cavo Fontane Dominioni.

Concessione trascritta il 23/1/1958 ai nn. 695/607 atto a rogito Notaio Vito Cafagno di Novara rep. 4763 per costruzione di una spallatura.

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: € 66.720,00 - (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 € 50.040,00-

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 93 B 03268 22300 052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 103/2024 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 29 aprile 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 6 maggio 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 € 1.300,00-

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, 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 la scrivente (tel. 0321-456677, anna.burlotto@studiodulio.it).

Novara, 16 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Dott.ssa Anna Burlotto



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®