

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavallotti n. 11- 28100 Novara

Tel: 0321/397588

email: infoaste@cegnovara.it

p.e.c. cegnovara@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 106/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Rag. Giovanni Borini**

Vendita Telematica **30/06/2026 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.

1° esperimento

Il sottoscritto, Rag. Giovanni Borini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 12/03/2026 informa che il giorno **30/06/2026 alle ore 12:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di NOVARA (NO) VIA JUVARRA n. 1-3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento quadrilocale, posto al piano settimo (interno n. 13/a) oltre a servizi al piano settimo con soffitta al piano nono ed autorimessa al piano interrato facenti parte del Condominio "Via Juvarra 3-5 Via Spreafico 37-39-41-43-45-47".

L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile, tinello, ampio soggiorno, camera matrimoniale, due camere singole, un bagno patronale, un bagno di servizio, un ripostiglio, disimpegno zona notte, un balcone di pertinenza della cucina prospiciente la corte comune, un balcone di pertinenza del soggiorno prospiciente la Via Juvarra. L'appartamento possiede al piano nono una soffitta utilizzabile come locale sgombero, avente accesso dal vano scala comune tramite balcone comune; mentre al piano interrato è presente un'autorimessa con accesso dalla corte comune tramite corsello comune.

Dati catastali

I beni sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Novara come segue:

- Foglio **99** Particella **451** Subalterno **133 (ex 14)** categoria A/3, classe 2, Via Juvarra n. 3 zona censuaria 2, Interno 13/A piano 7, consistenza 7,5 vani, sup. cat. tot. 133 mq (di cui 130 mq escluse aree scoperte), rendita: 581,01 euro;
- Foglio **99** Particella **451** Subalterno **134 (ex 14)** categoria C/2, classe 5, Via Juvarra n. 3 zona censuaria 2, Interno 13/A piano 9, consistenza 9 mq (Sup. cat. tot. 12 mq), rendita: 7,90 euro;
- Foglio **99** Particella **452** Subalterno **27** categoria C/6, classe 3, Via Juvarra n. 1 zona censuaria 2, piano S1, consistenza 13 mq (Sup. cat. tot. 13 mq) rendita: 28,20 euro;

Coerenze:

riferite all'alloggio (sub. 133): prospetto su Via Juvarra, pianerottolo e vano scala comune, prospetto su corte comune, appartamento proprietà di terzi;

soffitta (sub. 134): ripostiglio di proprietà di terzi, corridoio comune, altro ripostiglio di proprietà di terzi, e muro perimetrale;

riferite all'autorimessa (sub. 27): autorimessa proprietà di terzi, muro perimetrale e spazio di manovra comune;

Identificativi al Catasto – Terreni

Fabbricato condominiale e aree scoperte comuni:

Foglio **99** Particella **572**

categoria Ente Urbano, superficie 3'130 m2, senza redditi;

Foglio 99 Particella 574

categoria Ente Urbano, superficie 7'630 m2, senza redditi;

Coerenze:

in un sol corpo riferite alla mappa catastale da nord in senso orario: Via Juvarra, mappale n. 224, mappale n. 571, mappale n. 42, Via Spreafico, salvo altri;

Pratiche edilizie

Licenza di costruzione prof. n. 11'055 del 16/3/1973 rilasciata a GESCAL per la costruzione di un edificio di otto piani fuori terra, oltre a piano dei servizi, con 664 vani di abitazione oltre servizi, scale, ascensori, disimpegni, oltre a n. 48 vani adibiti quali accessori del sottotetto, nonché locali ad uso cantina al piano terreno, centrale termica ed autorimesse nel locale seminterrato.

L'Esperto evidenzia di aver effettuato n. 2 accessi atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Novara al fine approfondire l'eventuale sussistenza di variante in corso d'opera e di certificato di abitabilità, ma il Responsabile dell'ufficio ha reperito unicamente la pratica suindicata.

Difformità urbanistico edilizie:

L'Esperto dal confronto tra il rilievo planimetrico effettuato durante le attività peritali di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione prof. n. 11'055 del 16/3/1973 ha riscontrato diverse difformità non rientranti nelle tolleranze esecutive di cui all'art. n. 34 bis punto 3. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nella fattispecie diversa distribuzione degli spazi interni, diversa disposizione e dimensioni dei serramenti esterni, difformità del balcone pertinenziale alla cucina. Si evidenzia che durante l'accesso atti presso l'ufficio edilizia privata non è stata reperita alcuna variante in corso d'opera ed il certificato di abitabilità. Le difformità edilizie rilevate sono sanabili al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici:

Dichiarazione conformità del 19.4.1995 di adeguamento impianto elettrico esistente parti comuni della ditta E.Erre.Ti snc di Novara;

Dichiarazione conformità del 27.7.2009 per sostituzione del generatore a gas metano e adeguamento centrale termica della ditta Comat s.p.a. di Torino.

L'appartamento esecutato è in possesso di attestato di prestazione energetica in corso di validità n. 2017 106190.0018, rilasciato in data 29/7/2017 dall'Arch. Ivan Cecchetti di Novara, valido fino al 29/7/2027, dal quale si deduce che l'alloggio è in classe F, con Ep gl, 241,73 KWh/m2anno.

Difformità catastali:

La planimetria catastale in atti prot. n. 1886/78 del 6/7/1978 non era congruo con lo stato dei luoghi rilevato durante le attività peritali di sopralluogo. A seguito di autorizzazione del Preg.mo G.E. del 5/2/2025, l'Esperto ha provveduto all'aggiornamento catastale con approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio di Novara sezione N.C.E.U. in data 24/2/2025 al prot. n. NO0025531, pratica n. NO0025531 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione (scorporo cantina).

Stato di possesso: I beni risultano occupati dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare. **A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto "condizioni della vendita" in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pag.4)**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Paolo Costigliola redatta in data 28/02/2025 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

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: € 66.500,00- (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 € 49.875,00-

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. 106/2024 – 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, 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 30/06/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 07/07/2026 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**

Publicità:

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, 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:

- c) 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) 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.asteanunci.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.astagiudiziarie.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- e-mail infoaste@cegnovara.it).



Novara, 16 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Rag. Giovanni Borini



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

