

**R.G.E. n. 109/2024**

**G.E. dott. Rossella Incardona**

**Professionista Delegato: Avv. Alessia Giordana Bergamaschi**

**Vendita Telematica del 12.05.2026 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. Alessia Giordana Bergamaschi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 15.01.2026, informa che **il giorno 12.05.2026 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 Novara (NO), Corso Milano n. 19

**Descrizione:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato:

APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone con annessa CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO, nell'ambito del fabbricato condominiale denominato "Santa Lucia" (zona Sant'Agabio).

**Dati catastali**

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara. (NO) al foglio 77, particella 94, / Ente Urbano di are 14,26 (superficie di 1.426 mq);

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano -NCEU del Comune di Novara (NO) al foglio 77, particella 94, subalterno 47.

Piano 4-1S, Zona censuaria 2 Categoria A/3, classe 2 Consistenza 5 vani; rendita catastale: 387,34.

**Coerenze:**

L'intera area su cui è eretto il fabbricato, confina:

- Appartamento: verso nord con appartamento di proprietà di terzi, disimpegno d'ingresso e vano scala condominiale; verso est con vano scala condominiale e cortile condominiale interno; verso sud con appartamento di proprietà di terzi; verso ovest con prospetto su cortile comune verso via Fogazzaro; sotto e sopra con appartamenti di proprietà di terzi;
- Cantina: su due lati con terrapieno sottostante al cortile comune, su un lato con altra cantinola di proprietà di terzi e sul fronte con corridoio comune condominiale.

Pratiche edilizie

- **Titoli edilizi originari:** Licenza Edilizia prot. Gen. n. 12291 del 01.04.1958 e Licenza di Sanatoria prot gen. 17181 del 29.09.1959
- **Autorizzazione di abitabilità** del 26.10.1959 prot. 17805
- **Fine lavori** del 10.04.1959
- **Interventi successivi:** DIA n. prot. UEP 8658CNS2014 del 30.10.2000 per manutenzione straordinaria balconi, terrazze e pensiline
- **Corrispondenze VVF/ASL/Comune** (2008-2021) relative a prevenzione incendi e impianto riscaldamento centralizzato inattivo e messa in funzione di caldaiette autonome
- **Procedura VVF in corso** per adeguamento antincendio condominio
- **Conformità urbanistico-edilizia:** verificata
- **Conformità catastale:** verificata

Difformità urbanistico edilizie: nessuna

Difformità catastali: nessuna

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale: non necessari

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione: libero. Emesso ordine di liberazione in data 16.01.2026.

Ulteriori informazioni:

Sprovvisto di sistema di riscaldamento. E' in corso di valutazione un progetto di adeguamento per il Condominio, come da procedura dei VVF.

Debito condominiale previsto alla fine della gestione 2025: € 25.970,27 (scaduti € 25.792,71).

Spesa di gestione annua ordinaria: circa € 710,00.

Spese straordinarie prevedibili per adeguamento antincendio VVF: circa € 3.500,00 (quota pro-rata sui millesimi 170/9936)

Atti di asseveramento urbanistico: nessuno.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella perizia dal Geom. Adriano Cantamessa, redatta in data 28.10.2025 depositata in atti, alla quale si rinvia per notizie più approfondite.

\*\*\*\*\*

### 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 11.05.2026, 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 Giustizie, 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: € 25.350,00 - (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., con applicazione della normativa sul credito fondiario, vale a dire **offerta minima: € 19.012,50**.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a:

Aste Giudiziarie In linea S.p.A al seguente iban IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale “Proc. Esec. Rge n. 109/2024 – 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 (ovvero entro il 11.05.2026). 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 12.05.2026 ore 11:00 e terminerà alle ore 12:00 del 19.05.2026**, 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](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 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](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 il delegato Avv. Alessia Giordana Bergamaschi (tel. 0321 0328/033828 – e-mail [avvbergamaschi@studio-bergamaschi.com](mailto:avvbergamaschi@studio-bergamaschi.com)).

Novara, 23.02.2026

Il Professionista delegato

Avv. Alessia Giordana Bergamaschi

### **Allegati:**

### **Prospetto informativo sulla vendita esecutiva**