

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. 11/2025

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Dott. Mauro Collodel**
Vendita Telematica **11/06/2026 ore 12:00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

1° esperimento

Il sottoscritto Dott. Mauro Collodel, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 23/02/2026, informa che il giorno **11/06/2026 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

Comune di NOVARA Via Agogna n° 11

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione** al piano in edificio condominiale di quattro piani fuori terra oltre a **cantina** al piano interrato ed **autorimessa** al piano terra. L'abitazione è composta da: ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere.

L'edificio nel suo insieme con porzione di cortile è identificato in Catasto Terreni al foglio 75 mappale 636 classificato come "Area di enti urbani e promiscui" di mq. 470,00.

Dati catastali

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

- foglio 75 mappale 1003 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq. (totale escluse aree scoperte: 91 mq.), rendita euro 632,66 - Via Agogna n.11 Piano 2;
- foglio 75 mappale 1512 sub 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 12 mq, rendita euro 71,58- Via Agogna n.11 Piano T;

Coerenze:

Coerenze Alloggio, in senso orario: Nord: Vano scala condominiale, per salto uscente Via Agogna; Est: altra proprietà mappale 1608; Sud: cortile comune condominiale; Ovest: vano scala condominiale e per salto uscente altra unità immobiliare del mappale 1003;

cantina in senso orario: Nord: corridoio condominiale; Est: altra proprietà mappale 1608; Sud: cortile condominiale e per salto rientrante altra proprietà mappale 1003; Ovest: corridoio condominiale e per salto rientrante altra proprietà mappale 1003.

Coerenze autorimessa: posto autorimessa in senso orario: Nord: cortile condominiale; Est: altra proprietà mappale 1512; Sud: altra proprietà mappale 697; Ovest: cortile condominiale;

Pratiche edilizie

L'edificio risulta edificato in epoca anteriore al 1967, in forza delle seguenti autorizzazioni e certificazioni:

- Licenza Edilizia n° 457 prot. gen. n° 9647 del 28 maggio 1954 per costruire un edificio di 4 piani fuori terra, cantinato, ricavando complessivamente 32 vani di abitazione, oltre scala, servizi, disimpegni, su terreno in via Agogna; Inizio lavori maggio 1954 – fine lavori dicembre 1955;
- Licenza Edilizia n° 2182 prot. gen. n° 46793 del 18 dicembre 1954 per costruire n° 8 autorimesse nel cortile dell'edificio posto in via Agogna;
- Agibilità prot. 4519 del 28 febbraio 1955;
- Licenza Edilizia n° 23 prot. gen. 45021 del 25 gennaio 1972 per adeguamento della centrale termica;
- Licenza n° 715 prot. gen. n° 21186 del 31 luglio 1972 per variante alla licenza n° 23 del 25 gennaio 1972 per diversa disposizione di divisori interni al piano interrato, modificando anche le aperture d'accesso alla centrale termica;

Diffornità urbanistico edilizie riscontrate dal perito

Diffornità Alloggio

Nella tavola di progetto presente nel fascicolo ed il confronto con lo stato di fatto si riscontrano alcune modifiche e precisamente:

- diverso sviluppo della facciata verso cortile con balconi rientranti invece che in aggetto alla parete con aumento della superficie interna;
- locale cantina: diverso posizionamento della parete di tamponamento con il corridoio condominiale con leggero ampliamento del vano.

Il tutto come evidenziato nella tavola allegata "Opere difformi al titolo edilizia".

Per quanto riguarda la diversa conformazione dell'alloggio e del locale cantina, alla data della stesura della perizia le opere riscontrate devono essere considerate difformi al titolo abilitativo e, dopo colloquio con Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata, si ritengono regolarizzabili dal futuro acquirente in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e art 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 mediante la presentazione di SCIA in sanatoria con riferimento all'Art. 34 ter del Testo Unico Edilizia.

Diffornità Posto auto: nessuna diffornità

Diffornità catastali riscontrate dal perito:

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risultano essere quella presentata in 13 maggio 1957 per l'alloggio e cantina e quella presentata in data 30 aprile 1957 per l'autorimessa.

La scheda dell'alloggio e cantina dovrà essere oggetto di nuova presentazione dopo aver presentato SCIA in sanatoria per esatta rappresentazione grafica dell'alloggio, che differisce da quanto licenziato, e per diverso dimensionamento del vano cantina.

Stato di possesso: i Beni risultano occupati dal debitore con oggetti e arredi di proprietà. **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 Brustia redatta in data 7/11/2025 e 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: € 84.522,00- (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 € 63.391,50-

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. 11/2025- 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 11/06/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 18/06/2026, 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 € 1.500,00-

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, 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.asteaavvisi.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, 31/03/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Mauro Collodel

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare