

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. 116/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Dott.ssa Veronica Bosi

Vendita Telematica 20/05/2026 ore 10:30

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

1° esperimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta, Dott.ssa Veronica Bosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 30/01/2026 informa che il giorno **20/05/2026 alle ore 10:30** 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, Corso Giuseppe Mazzini n°23

Palazzo articolato in più corpi di fabbrica, composto da tre piani fuori terra con accesso comune da Corso Mazzini identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara, al foglio 168, mappale 9412, suddiviso nei seguenti lotti:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sita al piano primo composto da: ingresso, soggiorno con zona pranzo, cucina, quattro camere da letto, tre servizi igienici (di cui uno ad uso esclusivo di una camera) e balcone.

Dati catastali

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- foglio 168, mappale 9412, **subalterno 15**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 207 mq e totale escluse le aree scoperte 207 mq, rendita € 1.338,91, piano primo, Corso Giuseppe Mazzini n°23.

Coerenze da Nord in senso orario: piano primo, vano scala comune e altra proprietà distinta al mappale 14027, altra proprietà distinta ai mappali 14027 e 14002, altra proprietà distinta al mappale 179, altra unità immobiliare distinta al subalterno 37 e cortile interno comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di possesso: il lotto in oggetto risulta occupato con regolare contratto di affitto opponibile alla procedura con scadenza al 30/04/2026.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sita al piano secondo composto da: ingresso, sala pranzo, soggiorno, cucina, tre camere da letto, tre servizi igienici (di cui uno ad uso esclusivo di una camera con accesso da cabina armadio) e balcone.

Dati catastali

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- foglio 168, mappale 9412, **subalterno 17**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 209 mq e totale escluse le aree scoperte 209 mq, rendita € 1.338,91, piano secondo, Corso Giuseppe Mazzini n°23

Coerenze da Nord in senso orario: piano secondo, vano scala comune e altra proprietà distinta al mappale 14027, altra proprietà distinta ai mappali 14027 e 14002, altra proprietà distinta al mappale 179, corpo di fabbrica interno e cortile interno comune.

Stato di possesso: il lotto in oggetto risulta occupato con regolare contratto di affitto opponibile alla procedura con scadenza al 01/11/2027.

LOTTO 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **appartamento**, attualmente **utilizzato come laboratorio**, sito al piano terra composto da: soggiorno, sala pranzo, cucina, camera da letto e servizio igienico, oltre alla cantina posta al piano interrato.

Dati catastali

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- foglio 168, mappale 9412, **subalterno 22**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 84 mq e totale escluse le aree scoperte 84 mq, rendita € 542,28, piano terra (abitazione) e piano interrato (cantina, in visura non risulta indicato il piano della stessa), Corso Giuseppe Mazzini n°23

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, altra proprietà distinta al mappale 9406, altra unità immobiliare distinta al subalterno 41, cortile interno comune, vano scala comune e altra unità immobiliare distinta al subalterno 21;

piano interrato, vano scala comune, disimpegno comune, corpo di fabbrica interno e cortile interno comune.

Stato di possesso: il lotto in oggetto risulta occupato con regolare contratto di affitto opponibile alla procedura con scadenza al 30/09/2026.

LOTTO 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ufficio** sita al piano terra articolato nei seguenti locali: ingresso/attesa, due studi e servizio igienico.

Dati catastali

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- foglio 168, mappale 9412, **subalterno 36**, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 939,95, piano terra, Corso Giuseppe Mazzini n°23

Coerenze da Nord in senso orario:

piano terra, androne comune, altra proprietà distinta al mappale 14027 e altra unità immobiliare distinta al subalterno 38, altra unità immobiliare distinta al subalterno 38 e altra proprietà distinta al mappale 14002, altra unità immobiliare distinta al subalterno 37, altra unità immobiliare distinta al subalterno 37 e cortile interno comune.

Stato di possesso: i beni relativi a questo lotto risultano liberi da persone.

LOTTO 5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito al piano secondo articolato nei seguenti locali: ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, servizio igienico, ripostiglio e tre balconi, oltre alla cantina posta al piano interrato.

Dati catastali

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

foglio 168, mappale 9412, subalterno 40, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq e totale escluse le aree scoperte 106 mq, rendita € 569,39, piano secondo (abitazione) e piano interrato (cantina), Corso Giuseppe Mazzini n°23,

Coerenze da Nord in senso orario:

piano secondo, altra proprietà distinta al mappale 9406, vano scala comune e altra unità immobiliare distinta al subalterno 39, altra unità immobiliare distinta al subalterno 39, vano scala comune e cortile interno comune, altra proprietà distinta al mappale 9413, Corso Mazzini;

piano interrato, altra proprietà distinta al mappale 9406, altra unità immobiliare distinta al subalterno 39, disimpegno comune, altra unità immobiliare distinta al subalterno 21.

Stato di possesso: il lotto in oggetto risulta occupato con contratto di affitto per il quale risulta in corso sfratto per morosità.

Altre informazioni relativamente a tutti i lotti

Pratiche edilizie

- **Licenza Con Relativi Elaborati Grafici** prot. gen. n°1255 del 12/02/1960 per sistemare, mediante modifica di muri divisorii ed aperture, oltre all'ampliamento di un vano al primo piano ed al ricavo di un magazzino, lo stabile in Corso Mazzini n°23 a Novara.
- **Concessione Con Relativi Elaborati Grafici** prot. gen. n°18248 del 16/10/1980 per la costruzione di tramezze interne, modifica di aperture a sistemazione del piano terra, primo e secondo, con ricavo di servizi, in Corso Mazzini n°23 a Novara
- **Autorizzazione Di Abitabilità** prot. n°25837/87 del 11/05/1990 degli alloggi su tre piani fuori terra ristrutturati in Corso Mazzini n°23 a Novara.
- **Concessione Con Relativi Elaborati Grafici** prot. gen. n°10675 del 16/06/1981 per modificare aperture, murature e tramezzature interne, a sistemazione di appartamento al secondo piano, in Corso Mazzini n°23 a Novara.

Difficoltà urbanistico edilizia- catastale:

Il CTU in merito alle difficoltà **urbanistico edilizia** ha rilevato quanto segue:

LOTTO 1 e LOTTO 2

Le difformità più evidenti emerse riguardanti le unità immobiliari poste al piano primo ed al piano secondo dell'immobile interno sono la presenza di alcune finestre esterne non rappresentate negli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1980 (correttamente riportate nelle planimetrie catastali agli atti) e la presenza, per entrambe le unità immobiliari, di un balcone posto verso il cortile interno comune (rappresentato solo nell'elaborato grafico dell'unità immobiliare del piano primo, più piccolo di quanto esistente, ma non rappresentati nelle planimetrie catastali agli atti).

Oltre a quanto sopra segnalato sono state rilevate in entrambe le unità immobiliari altre piccole difformità interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1980 che si possono riassumere in: differenza nel numero e nella posizione delle porte interne, diversa conformazione di alcune murature e di alcune nicchie murarie.

LOTTO 3

La difformità più evidente emersa riguardante l'unità immobiliare posta al piano terra dell'immobile con affaccio su Corso Mazzini è la conformazione di alcune finestre esterne poste verso la proprietà adiacente rappresentate diversamente negli elaborati grafici allegati alla Licenza del 1960 (correttamente riportate nella planimetria catastale agli atti).

Oltre a quanto sopra segnalato sono state rilevate altre piccole difformità interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla Licenza del 1960 che si possono riassumere in: presenza di una porta interna di comunicazione con il negozio adiacente, piccole differenze nella dimensione dei locali, diversa conformazione di alcune murature e di alcune nicchie murarie.

LOTTO 4

La difformità più evidente emersa riguardante l'unità immobiliare posta al piano terra dell'immobile interno è l'assenza del servizio igienico interno presente nel locale atteso negli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1980 e la realizzazione dello stesso in parte della zona di accesso comune con l'unità immobiliare adiacente, sempre della stessa proprietà (correttamente riportato nella planimetria catastale agli atti).

Oltre a quanto sopra segnalato sono state rilevate altre piccole difformità interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1980 che si possono riassumere in: diversa conformazione di alcune murature e di alcune nicchie murarie.

LOTTO 5

La difformità più evidente emersa riguardante l'unità immobiliare posta al piano secondo dell'immobile con affaccio su Corso Mazzini è la presenza del ripostiglio con accesso dalla camera da letto evidenziato chiuso negli elaborati grafici allegati alla Concessione del 1981 e realizzato invece parzialmente nel locale ripostiglio dell'unità immobiliare adiacente, sempre della stessa proprietà (correttamente riportato nella planimetria catastale agli atti).

Oltre a quanto sopra segnalato sono state rilevate altre piccole difformità interne rispetto agli elaborati grafici allegati alla Licenza del 1960 che si possono riassumere in: diversa conformazione di alcune murature e di alcune nicchie murarie.

Le difformità di cui sopra andranno sanate come indicato e con i costi stimati dal CTU nella perizia

Il CTU in merito alle difformità **catastale** ha rilevato quanto segue:

In considerazione di quanto rilevato rispetto alla conformità urbanistico-edilizia e che alcune planimetrie catastali agli atti riportano sostanzialmente le medesime difformità, si rende necessario, una volta attuate le sanatorie di cui al punto precedente, presentare un DOCFA in variazione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Novara, comprensivo dell'elaborato planimetrico, coerente con la situazione finale per rappresentare catastalmente correttamente le unità immobiliari inerenti i LOTTI 1, 2 e 3

Ulteriori avvertenze:

Sugli immobili oggetto di esecuzione si rileva la costituzione di servitù nascente da atto a firma del Notaio Autieri Fabio, numero di repertorio 56571/27054 del 31/07/2018, a favore di terzi per il mantenimento e l'ampliamento di luci, finestre, grondaie, aperture, sagome, canali ed impianti sulla parete del proprio fabbricato affacciante verso la proprietà del debitore.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Arch. Benvenuti Riccardo redatta in data 21/10/2025 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 (distinte per ciascun lotto)

Data deposito 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 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:

lotto 1 € 270.900,00 (valore di stima € 270.838,13), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 203.175,00-

lotto 2 € 273.000,00 (valore di stima € 272.938,13), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 204.750,00-

lotto 3 € 71.600,00 (valore di stima € 71.583,00), 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-

lotto 4 € 109.500,00 (valore di stima € 109.460,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 82.125,00-

lotto 5 € 140.400,00 (valore di stima € 140.402,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 105.300,00-

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. **116/2024** – Lotto n..... (**indicare il numero di lotto per cui si intende partecipare**), 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, **per tutti i lotti posti in vendita**, 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 per singolo lotto** 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 20/05/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 27/05/2026, 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 € 5.000,00- lotti 1-2;

aumento minimo di € 1.300,00- lotto 3;

aumento minimo di € 2.000,00- lotto 4;

aumento minimo di € 2.500,00- lotto 5;

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.asteanvisi.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 richiesteviste.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 C.E.G. (tel. 0321 397588- e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 3 /03/2026

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Veronica Bosi



