

R.G.E. n. 118/2025

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Avv. Daniele Aina

Vendita Telematica del 24 novembre 2026 ore 12

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. Daniele Aina Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 16/07/2026 informa che il giorno **24 novembre 2026 alle ore 12** avranno inizio le operazioni di vendita telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi, 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

in Comune di Novara (NO) fraz/rione Santa Rita, via Scalise n. 7, piena proprietà, per la quota di 1000/1000mi, di appartamento, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno sup. utile mq. 21,50 circa, cucina sup. utile mq. 6,30 circa, camera sup. utile mq. 17 circa, bagno sup. utile mq. 5,20 circa, balcone sup. utile mq. 8,80 circa e cantina, posta al piano interrato, sup utile mq. 6,50 circa, superficie lorda complessiva di circa mq. 75.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Novara (NO) al foglio 50, mapp. 1318, subalterno 9, cat. A/3, classe 2, Piano T-S1, consistenza 4 vani, superficie catastale 62 mq., rendita Euro 309,87 (appartamento più cantina).

Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze:

Coerenze dell'unità immobiliare:

- appartamento: in senso orario, via Scalise, cortile comune, appartamento altra proprietà, vano scala comune;
- cantina: in senso orario, via Scalise, cantina altra proprietà immobiliare, corridoio comune, cantina altra proprietà immobiliare.

Provenienze:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale per atto di compravendita del 09/06/2017 Numero di repertorio 39406/19755 Notaio Andrea Milano trascritto a Novara (NO), il 13/06/2017 ai nn. 8920/6048.

Pratiche edilizie

All'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara da parte dell'esperto, risulta: P.E. n. 1241 per costruzione di un edificio a 3 piani f.t., cantinato e n. 8 autorimesse intestata a Condominio Scalise. Licenza Edilizia rilasciata in data 21.07.1959 – n. prot. 10019. L'agibilità è stata rilasciata in data 09.02.1961 – n. prot. 32433/60.

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito, in punto giudizio di conformità urbanistico edilizia, ha riscontrato le seguenti difformità: rispetto al progetto depositato in comune risultano alcune modifiche interne, mancata presenza della tramezzatura a divisione tra atrio d'ingresso e soggiorno regolarizzabili.

Difformità catastali:

Il perito, in punto giudizio di conformità catastale, esprime giudizio positivo. La planimetria catastale in sede di sopralluogo risulta conforme allo stato dei luoghi.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Viene riscontrato dal perito che, allo stato attuale, l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità: rispetto al progetto depositato in comune risultano alcune modifiche interne, mancata presenza della tramezzatura a divisione tra atrio d'ingresso e soggiorno regolarizzabili mediante comunicazione opere interne presentazione di CILA in Sanatoria in base agli artt. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Preventivo per oneri professionali comprensivo di Cila, Docfa e adeguamento scheda catastale €. 2.000,00, sanzione amministrativa €. 1.032, 00. Oneri totali €. 3.032,00.

Il tutto come spiegato e precisato nella perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta libero.

Ulteriori informazioni:

Il perito evidenzia:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile €. 1.083,40;
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute al momento della perizia €. 6.788,31.

Per tutto quanto non riportato si rinvia alla perizia, da intendersi integralmente richiamata.

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 (23 novembre 2026)** 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: € 45.200,00, 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 € 33.900,00.

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. 118/2025 – 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 24 novembre 2026 e terminerà alle ore 12 del 01 dicembre 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, 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.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 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 DAV (e-mail segreteria@davnovara.it).



Novara, 24 agosto 2026



Il Professionista delegato
Avv. Daniele Aina



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

