

R.G.E. n. 126/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Avv. Marcello Picchio

Vendita Telematica del 27 maggio 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. Marcello Picchio Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 12/02/2026 informa che il giorno **27 maggio 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

piena proprietà per la quota dell'intero di appartamento sito in Novara, Via Tarantola n. 7 al piano quarto di un fabbricato condominiale composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi e cantina al piano seminterrato.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Novara come di seguito:

F. 38, part. 75, sub.7. Categoria: A/3, classe 2, consistenza 5 vani. Sup. totale 86 mq. Rendita: € 387,34.

Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze:

Coerenze dell'appartamento: Nord vano scala comune e altra u.i.; Est affaccio su Via Di Dio; Sud altra u.i., Ovest affaccio su corte comune;

Coerenze della cantina: Nord altra u.i.; Est terrapieno verso Via Di Dio; Sud altra u.i., Ovest corridoio e vano scala comune.

Pratiche edilizie

La perizia dà atto che, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie riguardanti solo la palazzina condominiale nel suo complesso:

- Licenza edilizia del 6/10/1954, p.g.32349, per "costruire uno stabile di 4 piani f.t. cantinato, di complessivi 48 vani, scale e servizi, su terreno posto in quartiere Vela – Via Boschi". Intestatari
- Licenze edilizie del 23/05/1986 p.g. 1579 e variante del 4/11/1988, p.g.14117, per "diversa disposizione di murature, tramezzature e aperture interne ai vari piani, in Via F.lli di Dio".

- Non è stato rinvenuto certificato di Autorizzazione di abitabilità.
Non sono state rinvenute pratiche specifiche relative all'appartamento in oggetto.

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito ha ravvisato alcune piccole difformità dell'appartamento (chiusura parziale di balcone verso ovest a formare una veranda con la posa di un serramento apribile) che pertanto risulta non autorizzata come rinvenuto in situ. Tutte le difformità presenti dovranno essere sanate con apposita procedura edilizia (che comporta il pagamento di sanzioni) da presentare presso i pubblici uffici competenti. La concessione della sanatoria potrebbe avvenire solo nel rispetto degli strumenti urbanistici e normativi vigenti (PRG vigente, normative edilizie ed urbanistiche locali e nazionali) che potrebbero imporre anche l'esecuzione di lavori di ripristino della situazione come autorizzata.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Difformità catastali:

Dalla verifica della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara e dal confronto con la situazione riscontrata a seguito dei sopralluoghi il perito ha rilevato alcune piccole difformità catastali. Tali irregolarità riguardano la posizione di un serramento a parziale chiusura del balcone verso ovest. La situazione catastale non impedisce la vendita dell'immobile e non influisce in maniera importante sul suo valore ma dovrà essere regolarizzata con apposita pratica di aggiornamento catastale, dopo avere completato la sanatoria urbanistico edilizia.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

La perizia stima in Euro 3.000,00 i costi per le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'immobile risulta attualmente occupato dal nucleo familiare del debitore.

Ulteriori informazioni:

Il perito, stante l'indisponibilità dell'amministratore del Condominio, non ha potuto indicare l'ammontare delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, l'eventuale ammontare di spese straordinarie deliberate e non scadute al momento della perizia e, ancora, di spese scadute ed insolute alla data dell'elaborato peritale.

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 (26 maggio 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: € 39.000,00, 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 € 29.250,00.

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. 126/2024 – 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. 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 27 maggio 2026 e terminerà alle ore 12 del 3 giugno 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.asteeavvisi.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, 26 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Avv. Marcello Picchio



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva