

R.G.E n.159/2022

G.E. Dottor Francesco Messini D'Agostini

Professionista Delegato Dott.ssa Elisabetta Cremonini

I° tentativo di vendita senza incanto 6 novembre 2026 ore 12.00

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

contro

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Cremonini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 25 giugno 2026, notificato in data 26 giugno 2026, informa che **il giorno 6 novembre 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 Dott.ssa Elisabetta Cremonini

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - Comune di Novara (NO) in Via Morbio n.8/B e 10

I beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, sono ubicati nel Comune di Novara (NO), in Via Morbio n.8B e n.10

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terzo (quarto fuori terra) di una palazzina di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, articolata nei seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e balcone, oltre alla cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone e della cantina, di 76,90 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balcone e cantina) di 58,90 mq. All'appartamento è annessa un'autorimessa sita al piano terreno in un corpo di fabbricato indipendente posto nel cortile interno della palazzina principale, articolata in un unico locale con capacità di parcheggio per un autoveicolo. Il garage ha una superficie commerciale complessiva di 12,70 mq ed una superficie calpestabile di 10,70 mq.

Dati Catastali:

Il Lotto Unico è identificato al N.C.E.U. del Comune di Novara (NO):

- foglio 169, mappale 13561, subalterno 7, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 77 mq e totale escluse le aree scoperte 75 mq, rendita € 632,66, piano terzo (in visura non è riportato il piano seminterrato), Via Morbio n°8ter (il numero civico corretto è n°8/B),
- foglio 169, mappale 13563, subalterno 4, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13, mq rendita € 66,93, piano terra, Via Morbio n°8ter (il numero civico corretto è n°10).

Coerenze:

Coerenze appartamento da Nord in senso orario:

piano terzo, strada pubblica (Via Morbio), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio e vano scala condominiale, cortile interno comune, altra proprietà al foglio 169 mappale 287;

piano seminterrato, disimpegno comune condominiale, altra cantina facente parte dello stesso condominio, cortile interno comune, altra cantina facente parte dello stesso condominio.

Coerenze garage da Nord in senso orario:

piano terreno, cortile interno comune, altra autorimessa facente parte dello stesso corpo di fabbrica, altra proprietà al foglio 169 mappali 293 e 294, altra autorimessa facente parte dello stesso corpo di fabbrica.

Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], rogante [REDACTED], trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED]

Pratiche edilizie

Per gli immobili oggetto della presente relazione sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI n° [REDACTED] per la costruzione di uno stabile di cinque piani fuori terra con cantinato e cinque autorimesse in Via Morbio a Novara.
- LICENZA n° [REDACTED] per la costruzione di uno stabile di cinque piani fuori terra con cantinato e cinque autorimesse in Via Morbio a Novara, a revoca ed in sostituzione della Licenza n° [REDACTED], per cambio di titolarità.
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' prot. n° [REDACTED] inerente il condominio costruito in Via Morbio n°8ter a Novara.
- LICENZA CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO n° [REDACTED] per la sistemazione del locale caldaia e lavori vari dello stabile sito in Via Morbio n°8/B a Novara.
- AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE LAVORI del [REDACTED] per il rivestimento della facciata dello stabile sito in Via Morbio n°8/B a Novara.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

L'unica differenza emersa rispetto agli elaborati grafici di progetto autorizzati con la Licenza n°1370 prot. gen. n° [REDACTED] e successiva Licenza n° [REDACTED] a revoca e sostituzione della precedente, uniche pratiche edilizie autorizzative per la realizzazione del fabbricato e delle autorimesse agli atti e reperite all'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, è quella relativa alla chiusura della cucina rispetto al soggiorno, con conseguente apertura della porta d'ingresso della stessa cucina verso la zona d'ingresso dell'appartamento.

Le difformità di cui sopra andranno sanate, previa presentazione a firma di tecnico abilitato di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., versando la sanzione pecuniaria prevista di € 1.000,00 oltre alle spese tecniche quantificate dal CTU per Euro 1.000,00, è pertanto per un totale di oneri pari ad Euro 2.000,00. Per quanto attinente all'autorimessa la stessa risulta coerente con gli elaborati progettuali autorizzativi reperiti.

Conformità catastale:

La disposizione dei locali, sia per l'appartamento che per l'autorimessa, è sostanzialmente coerente con le planimetrie catastali reperite in fase di verifica documentale all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, e riferite agli immobili.

Stato di possesso:

Gli immobili risultano allo stato attuale occupati da un soggetto terzo in forza di contratto di locazione stipulato il 13/12/2021 della durata di tre anni, ovvero dal periodo 06/12/2021 al 05/12/2024, prorogabile di diritto di ulteriori due anni qualora le parti non concordino sul rinnovo dello stesso.

Spese Condominiali:

In sede di redazione della perizia immobiliare il CTU ha rilevato che le spese condominiali da versare sono:

- Euro 4.666,29 relativo al saldo bilancio consuntivo gestione ordinaria 2024/2025 al 31/05/2025
- Euro 4.856,44 relativo alle rate del bilancio preventivo gestione ordinaria 2025/2026 al 31/05/2026.

Sul lotto unico grava:

- ✓ **Ipoteca giudiziaria** derivante da atto di mutuo fondiario a firma del Notaio [REDACTED], repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà, iscritta in [REDACTED] reg. generale n. [REDACTED] e reg. particolare n. [REDACTED] per Euro 87.000,00.
- ✓ **Pignoramento immobile**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] con reg. generale n. [REDACTED] e reg. particolare n. [REDACTED], a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di piena proprietà.
- ✓ **Pignoramento immobile**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di [REDACTED], repertorio n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà, trascritto in data [REDACTED] al reg. generale n. [REDACTED] e reg. particolare n. [REDACTED], per la somma di Euro 52.949,80 oltre interessi e spese.

Il tutto come meglio dettagliato e descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Riccardo Benvenuti depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

L'unità immobiliare, sopra descritta, identificata quale LOTTO UNICO, è posta in vendita senza incanto al **prezzo base di Euro 52.300,00.**

Offerta minima: Euro 39.225,00 (trentanovemiladuecentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Euro 3.922,50 (tremilanovecentoventidue/50), pari al 10% del prezzo minimo per la validità dell'offerta.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.300,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 5 novembre 2026** 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 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: € 52.300,00 (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., vale a dire a € 39.225,00.

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 93B 03268 22300 052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. RGE n.159/2022 - 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.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il seguente portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 **6 novembre 2026** e terminerà alle ore **12:00 del 13 novembre 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 € 1.300,00

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.

PUBBLICITA'

Si provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- Inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati nel sito internet www.astegiudiziarie.it gestito dallo Aste Giudiziarie Inlinea Spa e sul sito web del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it e sul sito distrettuale www.giustizia.piemonte.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della eventuale vendita;
- Diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'avviso di vendita attraverso il servizio Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- Pubblicazione dell'estratto del presente avviso sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Ediz. 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,

www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canlaeaste.it, www.asteavvisi.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;

- Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno, su altri eventuali siti internet a disposizione degli Istituti di credito procedenti e/o intervenuti purché sia garantita la normativa in vigore sulla *privacy*;
- alla luce della tipologia e dell'importanza di immobile e solo su istanza dei creditori procedenti e/o intervenuti, mediante pubblicazione su uno o più giornali a diffusione locale o nazionale, o mediante uno o più dei seguenti servizi pubblicitari, secondo le modalità ed i prezzi proposti da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. alla stregua del dossier informativo pubblicato sul sito internet del Tribunale (www.tribunale.novara.it):

- Virtual Tour 360°;
- Web Tv Reteaste.tv;
- Vetrina immobiliare permanente dei beni in vendita;
- Traduzione multilingua;
- Realizzazione di filmati e report fotografici hi-res;
- E-mail marketing;
- Cartellonistica dedicata e affissione di manifesti;
- invio di volantini nei dintorni dell'immobile;
- Spot su TV e radio locali

CUSTODIA

È stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.F.I.R. Piemonte S.r.l., in persona del Direttore, C.F. VGNLNZ67P02L219E, con sede in Novara Via Enrico Fermi n. 6, tel. 0321 628676 – fax 0321.392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it e/o sito internet www.astagiudiziaria.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

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.

Novara, 4 agosto 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Elisabetta Cremonini



Allegati:

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva