

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavallotti N. 11 - 28100 Novara

Tel: 0321/397588

email: infoaste@ceanovara.it

p.e.c. ceanovara@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 164/2020

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Dott Matteo Molina**
Vendita Telematica **26/03/2026 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.

2° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Matteo Molina, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 02/12/2025 informa che il giorno **26/03/2026 alle ore 12:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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 Mantegna n. 10

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano settimo con pertinente cantina e autorimessa al piano seminterrato facenti parte di complesso condominiale.

Trattasi di appartamento al piano settimo a cui si accede dal pianerottolo comune del vano scala ed ascensore, privo di serramenti, che dà accesso a n. 2 unità immobiliari.

L'accesso all'abitazione avviene in un disimpegno di ingresso con il bagno cieco sulla sinistra, la cucina con il balcone sul fronte e il soggiorno sulla destra da cui si può accedere anche al balcone della cucina. Dal soggiorno si accede a sua volta ad una camera/studio sulla destra ed alla porta del disimpegno della zona notte sul fronte. Nella zona notte sono presenti altre due camere, una sulla destra e una sulla sinistra, e un altro bagno cieco sul fronte.

Unitamente all'appartamento è accatastata cantina al piano interrato a cui si accede da un corridoio dal vano scala comune

All'autorimessa singola di ampie dimensioni posta al piano seminterrato dell'edificio si accede tramite una porta basculante, in alluminio verniciato, che è stata automatizzata.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Novara come segue:

- **Abitazione:** foglio 99, particella 548, subalterno 61, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 104 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq; rendita 587,47 €, via Andrea Mantegna n. 8/10, piano S1-7;

- **Autorimessa:** foglio 99, particella 548, subalterno 71, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq; rendita 39,04 €, via Andrea Mantegna n. 8/10, piano S1.

L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari è censito al N.C.T. al foglio 99 particella 695,

Coerenze

Coerenze della particella 695 al catasto Terreni partendo da nord: foglio 99 particelle 706, 1138, 1137, via Monte S. Gabriele, via Mantegna, via Spreafico.

Coerenze del subalterno 61 sull'elaborato planimetrico: affaccio sul cortile comune, subalterno 102 o bene comune non censibile (BCNC) vano scala comune a tutti i subalterni, affaccio su cortile comune.

Coerenze del subalterno 71 sull'elaborato planimetrico: subalterno 102 o bene comune non censibile vano scala comune a tutti i subalterni, particella 70, cortile comune, subalterno 102 BCNC

Come segnalato dal CTU non vi è allineamento tra la mappa del catasto Urbano e quella al catasto Terreni, perciò la particella 548 del foglio 99 al catasto Urbano corrisponde alla particella 695 al foglio 99 del catasto Terreni.

Pratiche edilizie

- **Concessione Edilizia n. 59 prot. 36364 del 16/01/1980**, per "costruire un fabbricato composto da piano interrato e piano terra con cantinole, autorimesse e locali comuni, 8 piani d'abitazione con 232 vani abitabili, oltre servizi, disimpegni, scale e ascensori", in via Spreafico, Novara, intestata a Società Cooperativa "La Nuova", con inizio lavori del 18/01/1980 e fine lavori del 31/10/1983.

- **Concessione Edilizia n. 469 prot. 10983 del 10/06/1981**, per "varianti alla concessione P.G. 36364 del 16/01/1980 relative al diverso posizionamento del fabbricato, alla diversa disposizione delle tramezzature, delle murature e aperture esterne ai vari piani f.t.", in via Spreafico/via Mantegna, Novara, intestata alla Cooperativa "La Nuova".

- **Concessione Edilizia n. 250 prot. 8894 del 29/03/1983**, per "varianti alla concessione P.G. 36364 del 16/01/1980 relative alla diversa disposizione delle tramezzature e scale interne ai vari piani, chiusura dei vani scala, modifica di aperture e tamponamento dei locali comuni ai piani primo e secondo", in via Mantegna, Novara, intestata alla Cooperativa "La Nuova".

- **Concessione Edilizia n. 1045 prot. 30362 del 24/10/1983**, per "varianti alla concessione P.G. 36364 del 16/01/1980 relative alla sistemazione del parapetto del 1° piano e all'ampliamento delle cantinole al p.t.", in via Mantegna n. 8, Novara, intestata alla Cooperativa "La Nuova 4".

- **Abitabilità prot. n. 36314/4100 del 1984, n. 532**, per l'intero edificio in via Mantegna n. 8 a Novara, intestato a Cooperativa "La Nuova".

- **Concessione del diritto di superficie R.G. n. 44117, racc. 2568 del 1980**, da parte del comune di Novara alla società Cooperativa "La Nuova";

- **Certificato di prevenzione incendi prot. n. 1419/15333 del 16/02/1984** per le autorimesse in via Spreafico a Novara

Difficoltà urbanistico edilizie: conforme

Difficoltà catastali: conforme

Stato di possesso: gli immobili risultano occupati dal debitore e dal proprio nucleo familiare. 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 dall' Ing. Caterina Mazzeri, 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: € 79.280,00- (valore di stima € 93.280,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 59.460,00-

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 **IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 164/2020 – 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 26/03/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 02/04/2026 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.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.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@cegnovala.it)

Novara, 8 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Matteo Molina



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare