

R.G.E. n. 187/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Avv. Daniele Aina

**Vendita Telematica del 19 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**

La sottoscritta Avv. Daniele Aina Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04/02/2026 informa che il giorno **19 maggio 2026 alle ore 12** 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](http://www.astetelematiche.it);

Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

in Comune di Bellinzago Novarese (No), via della Libertà 2,  
piena proprietà, per la quota di 1000/1000mi, di appartamento - in compendio del fabbricato condominiale denominato "Condominio Sempione A" - posto al piano secondo e composto da: sala, cucina, bagno, corridoio, 2 camere da letto, balcone. Superficie lorda commerciale di mq. 93,04.

**Dati catastali**

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bellinzago Novarese (No) al foglio 7, mapp. 48, subalterno 7, cat. A/3, classe 1, Piano 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq., superficie escluse aree scoperte 85 mq., rendita Euro 227,76, insistente come ente condominiale su area distinta al NCT al fg. 7 mapp. 48.

Il tutto come meglio precisato nella perizia.

**Coerenze:**

Coerenze dell'unità immobiliare:

- a nord, altra proprietà condominiale;
- a est, vano scala comune e altra proprietà condominiale;
- a sud, altra proprietà condominiale;
- a ovest cortile condominiale.

**Provenienze:**

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale per atto di compravendita del 27/02/2001 Numero di repertorio 53771 Notaio Paolo Pedrazzoli trascritto a Novara (NO), il 06/03/2021 ai nn. 2952/2067.

### **Pratiche edilizie**

All'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellinzago Novarese da parte dell'esperto, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie riferite all'intero edificio: 1) istanza per ottenere permesso di esecuzione di lavori edili per la costruzione di due condomini A e B denominati "Sempione" in data 13/06/1972 con sottoscrizione della proprietà del terreno; 2) Nulla osta del comune di Bellinzago Novarese del 14/03/1973 per la realizzazione delle opere di cui sopra; 3) Comunicazione di inizio lavori in data 09/04/1973 a firma del costruttore; 4) certificato di collaudo statico delle strutture in conglomerato cementizio armato del 13/06/1973 relativo alla denuncia delle opere presso il Genio Civile di Novara prot. 1006/82 del 26/06/1973; 5) permesso di abitabilità del comune di Bellinzago Novarese n. 13754 del 16/03/1982 valido per tutti gli appartamenti ad esclusione del sub. 2 e del negozio al piano terra lato sud.

Il Perito evidenzia come non risultano presenti pratiche edilizie relative all'unità immobiliare, oggetto di procedura esecutiva, di cui al fg. 7 mapp. 48 subalterno 7.

### **Differmità urbanistico edilizie:**

Il perito, in punto giudizio di conformità urbanistico edilizia, esprime giudizio negativo. A seguito di sopralluogo effettuato in data 8/10/2025, l'unità immobiliare non risulta perfettamente corrispondente con la documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale. Trattandosi di variazioni rientranti tra le tolleranze costruttive ex art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come modificato dalla legge 105/2024, per la regolarizzazione è possibile procedere con una CILA.

### **Differmità catastali:**

Il perito, in punto giudizio di conformità catastale, esprime giudizio positivo. A seguito di sopralluogo effettuato in data 8/10/2025, l'unità immobiliare risulta corrispondente con la planimetria catastale.

### **Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:**

Viene segnalato dall'Esperto che, allo stato attuale, l'unità immobiliare non risulta perfettamente corrispondente, da un punto di vista urbanistico-edilizio, con la documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale. Trattandosi di variazioni rientranti tra le tolleranze costruttive ex art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come modificato dalla legge 105/2024, per la regolarizzazione è possibile procedere con una CILA.

I costi per le pratiche di regolarizzazione urbanistico/catastale vengono indicati dall'esperto in complessivi €. 850,00.

Il tutto come spiegato e precisato nella perizia.

### **Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:**

L'immobile non risulta attualmente occupato dal debitore.

### **Ulteriori informazioni:**

Con corrispondenza 27.10.2025, l'amministratore di condominio è stato richiesto dall'esperto di comunicare la situazione contabile del condominio con riferimento alla proprietà dell'esecutato:

- Spese condominiali: importo annuo medio €. 1.365,00;
- Spese condominiali straordinarie non ancora scadute €. 0,00
- Spese scadute nell'ultimo biennio non versate €. 2.731,80.

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 -

peraltro, 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 (18 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](http://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: € 26.200,00, 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 € 19.650,00.**

**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. 187/2024 – 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](http://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 19 maggio 2026 e terminerà alle ore 12 del 26 maggio 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](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it); [www.giustizia.piemonte.it](http://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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://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](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) – sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://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](mailto:segreteria@davnovara.it)).

Novara, 23 febbraio 2026

Il Professionista delegato  
Avv. Daniele Aina

### **Allegati:**

### **Prospetto informativo sulla vendita esecutiva**