

R.G.E. n. 57/2024

G.E. dott.ssa Rosella Incardona

Professionalista Delegato Avv. Martina Basagni

Vendita Telematica del 20 febbraio 2026

Valore di stima: € 54.880,00



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. Martina Basagni professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 24 ottobre 2025 informa che il **giorno 20 febbraio 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 In linea 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, Avv. Martina Basagni con studio in Borgomanero (NO), Via Brunelli Maioni n. 4/6 (tel. 02.55182641; e-mail: avvocato@martinabasagni.it).

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Novara (NO), Via De Amicis n. 12

Intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione, sita al piano primo di edificio condominiale di tre piani fuori terra, sito in Novara Via De Amicis n. 12.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio zona notte, 2 camere, antibagno, bagno e vano sottoscala.

Dati catastali

L'immobile risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al foglio 77 particella 18, subalterno 6, rendita catastale: euro 387,34.

Coerenze alloggio in senso orario: Nord: Corso Trieste; Est: altra proprietà di unità immobiliare mappale 18, per salto rientrante vano scala condominiale; Sud: cortile condominiale; Ovest: Via De Amicis.

L'edificio condominiale, nel suo insieme con porzione di cortile, è identificato al Catasto Terreni al foglio 77 mappale 18 classificato come "Area di enti urbani e promiscui" con superficie di mq. 1.060,00.

Pratiche edilizie

L'edificio originario in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in epoca anteriore al 1967. Autorizzazioni e certificazioni:

- Licenza prot. gen. n° 9196 del 12 gennaio 1912 per costruire casa di abitazione in S. Agabio;
- Licenza prot. gen. n° 2637 del 10 aprile 1929 per ampliamento, ricavando due nuovi ambienti nel caseggiato in Via De Amicis 12;
- Licenza n° 698 prot. gen. n° 32180 del 31 agosto 1968 per sistemare ed ampliare la casa, ottenendo in più un vano per negozio in Corso Trieste;
- Licenza n° 1007 prot. gen. n° 33979 del 13 novembre 1969 per variante al progetto di cui alla licenza n° 698 del 30 agosto 1968 e n° 486 del 12 giugno 1969 relative allo spostamento di tramezze e ampliamento del vano cantina per la creazione di un locale bruciatore in Corso

Trieste angolo Via De Amicis, oltre l'ampliamento del piano terreno;

- Licenza n° 229 prot. gen. 41306 del 30 marzo 1971 per posa di pensilina in ferro con copertura in ondolux in adiacenza al fabbricato, nel cortile dello stabile sito in Via De Amicis 12;
- Licenza n° 956 prot. gen. 26624 del 04 dicembre 1975 per variare la disposizione dei tavoli interni e delle porte, di ricavare servizi igienici e n. 3 nuovi locali al piano terreno dello stabile sito in Corso Trieste angolo Via De Amicis, nonché di sistemazione del sotterraneo e insegna "Banca Popolare di Novara";
- Licenza n° 472 prot. gen. 11844 del 16 giugno 1976 per ristrutturazione, modificandone la conformazione, nonché di variare la disposizione dei tavoli interni e di ampliare il piano interrato, nello stabile sito in Corso Trieste angolo Via De Amicis, ricavando uffici pubblici al piano terreno e ricavando complessivamente n. 11 vani di abitazione oltre scale, servizi, disimpegni nei piani superiori;
- Concessione n° 1153 prot. gen. 35141 del 05 gennaio 1978 per variare la disposizione della tramezzatura interna e di modificare le aperture esterne nel fabbricato sito in Corso Trieste angolo Via De Amicis;
- Fine lavori licenza n° 472 e concessione variante Concessione in sanatoria n° 643 prot. gen. 314 del 05 maggio 1987 per apertura di porta sotto la scala di accesso agli appartamenti e di finestra nel locale centrale termica; chiusura di scala esterna di collegamento agli appartamenti dal piano terreno al primo piano;

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e gli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Novara non si riscontrano difformità edilizie.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo e accesso all'unità immobiliare, in data 09 aprile 2025, l'unità immobiliare risultava occupata in forza di contratto di locazione, avente durata di anni 4 e registrato in data 08 luglio 2024 con decorrenza dal 01 agosto 2024. Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura in quanto registrato in data successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Vincoli e oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario

Nessuno.

Ulteriori informazioni

Spese fisse annue di gestione dell'immobile (gestione 2024): euro 1.500,00.

Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del 29 luglio 25, come da comunicazione dell'amministratore: euro 1.523,15 (esercizio ordinario).

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima depositata in atti dal geom. Paolo Brustia, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sulle ulteriori informazioni.

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** 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: € 54.900,00 - a pena di inammissibilità le offerte non potranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 571, comma 2, c.p.c. (pari al 75% del prezzo base), vale a dire a € **41.175,00**.

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. 57/2024 – 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'accrédito delle somme avvenga entro il giorno antecedente la vendita. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accrédito 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 ordinaria 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 20 febbraio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 27 febbraio 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.

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;
- c) 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;
- d) pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;
- e) mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet www.asteanunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteavvisi.it.

Custode dei beni: a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile, è stato nominato l'IFIR PIEMONTE IVG 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.astegiudiziaria.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 il Professionista Delegato.

Borgomanero, 9 dicembre 2025

Il Professionista delegato
Avv. Martina Basani

Si allega:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva.



4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

