

R.G.E. n. 82/2024

G.E. dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato dott.ssa Virginia Francesca Moncini

Vendita Telematica del 04 marzo 2026 ore 12:00

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

La sottoscritta dott.ssa Virginia Francesca Moncini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 10 novembre 2025 informa che il giorno **04 marzo 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 la sottoscritta Professionista delegata

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Novara (NO), Viale Giulio Cesare n. 147

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al piano settimo, munito di ascensore composto da ingresso su soggiorno, cucina, una camera, bagno e ripostiglio.

L'unità è dotata di scala interna a chiocciola che consente il collegamento con il sottotetto ubicato al piano ottavo

I locali al piano ottavo (sottotetto), collegati con scala interna, sono accessibili anche mediante accesso diretto dalla scala condominiale (l'impianto ascensore termina al settimo piano). Il medesimo risulta suddiviso in tre locali (attualmente utilizzati come camere), disimpegno e bagno, con presenza di balconi perimetrali.

Dati catastali:

Le unità immobiliare sono così identificate al NCEU del Comune di Novara (NO) al:

- foglio 98, particella 1200, subalterno 15, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale tot. mq 97, piano 7, Viale Giulio Cesare s.n.c., rendita catastale € 387,34;
- foglio 98, particella 1200, subalterno 131, categoria C/2, classe 13, superficie catastale tot. mq 81, Viale Giulio Cesare n. 147, rendita € 244,03.

Coerenze:

Confini in contorno appartamento: appartamento n. 28, vano ascensore, vano scala, cortile comune, appartamento n. 14, cortile comune.

Confini in contorno locale sottotetto: altra unità immobiliare, vano scala, cortile comune, altra unità immobiliare e cortile comune.

Pratiche edilizie:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stato regolarmente edificato in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Novara in data 13 aprile 1979 numero 10964 P.G., e successiva variante in data 14 giugno 1985 numero 24828 P.G..

Successivamente:

- in data 7 giugno 1990 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria numero 1794/3455 per cambio di destinazione da locali sottotetto ad uffici;
- in data luglio 2003 è stato rilasciato permesso di costruire protocollo numero 39782, per cambio di destinazione d'uso da palestra a locali non abitabili (soffitte).

Conformità urbanistica-edilizia:

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia non risultano conformi ai disegni depositati presso l'archivio del Comune di Novara.

Il Perito ha rilevato che, sebbene il sottotetto risulti catastalmente censito in categoria C/2 lo stesso è stato oggetto di interventi edilizi.

In particolare, al piano settimo è stata demolita la tramezza che divideva il soggiorno da una camera ed è stata chiusa la porta di accesso di tale camera dal corridoio. È stata inoltre realizzata una scala a chiocciola interna che collega il piano settimo al livello superiore.

Il piano ottavo, sotto il profilo edilizio-urbanistico, non risulta abitabile; tuttavia, al momento del sopralluogo, era collegato al piano inferiore, occupato ed effettivamente utilizzato, con la presenza di tre camere e di un servizio igienico. Si segnala, infine, che i locali al piano ottavo sono accessibili anche direttamente dal vano scala condominiale, sebbene l'ascensore si fermi al piano settimo.

Per quanto riguarda i piani settimo e ottavo, l'attuale situazione potrà essere regolarizzata, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante la presentazione di una CILA in sanatoria entro 120 giorni dall'aggiudicazione, come previsto dall'art. 17 della Legge 47/1985, ora richiamato anche dal D.P.R. 380/2001.

Il piano ottavo, tuttavia, non potrà essere reso abitabile e dovrà mantenere la destinazione d'uso di soffitta, in quanto non è possibile sanare i locali a causa della mancanza dei requisiti minimi di aerazione e illuminazione (rapporti aero-illuminanti non conformi).

Il Perito ha provveduto a preventivare i costi di tali pratiche in perizia.

Conformità catastale:

Il Perito segnala, inoltre, che le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo. In particolare, nella planimetria relativa al subalterno 131 non sono riportati i balconcini rilevati in loco. Come già evidenziato, entrambe le planimetrie dovranno essere aggiornate e ripresentate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Provenienza:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto unico sono pervenute agli esecutati in forza di atto di compravendita del 27 luglio 2004 numero di repertorio 12827/2366 notaio Diaferia Fabio con sede in Milano trascritto il 28 luglio 2004 nn. 16477/9921.

Ulteriori avvertenze:

Si ricorda che per eventuali spese condominiali insolute di competenza dell'appartamento in oggetto, l'aggiudicatario sarà gravato unicamente da quelle pendenti al momento del trasferimento definitivo

del bene per l'anno in corso e per l'anno precedente, ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. c.c.; trattasi pertanto di dato soggetto a variazione.

Alla data della Perizia, il CTU non ha segnalato spese condominiali scadute ed insolute.

Stato di possesso:

L'unità immobiliare risulta essere occupata da uno dei due esecutati e dal figlio.

Le unità immobiliari sopra descritte, identificate quale LOTTO UNICO, sono poste in vendita senza incanto al:

Prezzo base: € 140.000,00 (Euro centoquantamila virgola zero zero).

Offerta minima: € 105.000,00 (Euro centocinquemila virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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.

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 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: € 140.000,00 - (valore di stima 140.000,00), 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 **€ 105.000,00** - **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. 82-2024, 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 04 marzo 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 11 marzo 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 € 2.500,00-

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, 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
- 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.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 il professionista delegato Dott. Simone Agabio (tel. 0322 833222 – e-mail confidi@confidisrl.it).

Borgomanero (NO), 4 dicembre 2025



La Professionista delegata
Dott.ssa Virginia Francesca Moncini

Allegati:

Prospetto informativo – Es. 82/2024 Tribunale di Novara

