

R.G.E. n. 97/2025
G.E. Dott. Francesco Messini D'Agostini

Professionista Delegato **Dott. Marco Sassi**
Vendita Telematica **19/11/2026 ore 10:30**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI
Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

1° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Marco Sassi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 02/07/2026 informa che il giorno **19/11/2026 alle ore 10:30** 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 NO), Via Maestra n. 1/a

Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità commerciale facente parte di edificio condominiale e precisamente negozio, composto da quattro vani e servizio igienico, al piano terreno (primo fuori terra), oltre a due vani di cantina al piano interrato.

Il negozio ha tre vetrine poste in fronte alla zona pedonale del sottopassaggio di Corso Risorgimento, ed ha accesso anche da Via Maestra 1/a con due ingressi nel vano scala ed uno dal cortile comune.

Al momento del sopralluogo l'unità al piano terreno risultava suddivisa in due negozi rispettivamente di un vano e di tre vani oltre al servizio igienico.

La zona cantinata, al piano presentava un corridoio d'ingresso e due vani.

Il bene catastalmente risulta erroneamente indicato nella frazione Torron Quartara, nella realtà è posto in prossimità di Viale Dante e Corso Risorgimento.

Dati catastali

I beni risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Novara al Foglio 162 mappale 12662 subalterno 27 Zona Censuaria 1, categoria C1, classe 9, mq. 71, (superficie catastale mq. 85) rendita catastale € 1906,76 – Via Maestra Torron Quartara n. 1 piano T-1S

alle coerenze in contorno del negozio: corso Risorgimento, proprietà di terzi, parti comuni e ancora proprietà di terzi;

alle coerenze in contorno della cantina: terrapieno, parti comuni, e proprietà di terzi.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE -PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è di originaria vetusta costruzione (abbondantemente anteriore allo 01.09.1967). Per l'unità oggetto di vendita, è stata presentata al Comune di Novara, relazione asseverata, redatta ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 e ss.mm., in data 7 luglio 1986, per la demolizione di muro interno.

Il riscontro tra gli elaborati grafici allegati e la situazione riscontrata in loco ha fatto emergere che, vi sono delle modifiche interne, sia al piano terreno, con la chiusura di una porta di comunicazione e, quindi, con la conseguente creazione di due unità, che la piano interrato, ove vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Entrambe le situazioni possono essere oggetto di sanatoria in Comune con la presentazione di CILA il cui costo è quantificabile in € 2.000,00 oltre accessori per la parcella professionale ed in € 1.100,00 per la sanzione ed i diritti.

Inoltre sarà necessaria la presentazione di tre schede catastali (due per i negozi al P.T. ed una per la cantina), con costo professionale quantificabile in € 1.500,00 oltre accessori oltre ad € 210,00 per i diritti.

Stato di possesso: i beni risultano liberi da persone ma occupati da oggetti di vario genere. Il G.E. ha emesso O.D.L. in data 05/07/2026.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Claudio Rho redatta in data 13/04/2026 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: € 37.600,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 28.200,00-

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. 97/2025- 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 **19/11/2026** e terminerà alle ore **12:00 del 26/11/2026**, 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 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@cegnovara.it)

Novara, 22/07/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Sassi

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare