

R.G.E. n. 98/2024

G.E. dott.ssa Rossella Icardona

Professionista Delegato dott. Simone Agabio

Vendita Telematica del 12 maggio 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

Il sottoscritto dott. Simone Agabio professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19 gennaio 2026 informa che il giorno **12 maggio 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 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), Corso della Vittoria n. 17/b
(a catasto Corso della Vittoria n. 17)

Piena proprietà per l'intera quota di unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento), situata al piano quinto mansardato (sesto fuori terra) di fabbricato condominiale.

L'immobile è composto da: disimpegno in ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, corridoio zona notte, bagno, due camere (una singola e una matrimoniale), corredata da un balcone verso il fronte ovest.

Completa la proprietà un locale accessorio pertinenziale (cantina) posto al piano interrato del fabbricato.

Dati catastali:

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

- Foglio 49, particella 48, subalterno 63, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Corso della Vittoria n. 17, piano 5, rendita € 387,34;
- Foglio 49, particella 48, subalterno 65, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 10, consistenza 4 mq., Corso della Vittoria n. 17, piano S1, rendita € 8,06.

Coerenze:

L'unità residenziale (appartamento) oggetto di esecuzione confina a nord con altra proprietà, a est con Corso della Vittoria, a sud con parti comuni condominiali e altra unità immobiliare, a ovest con cortile condominiale.

La cantina confina a nord e sud con parti comuni condominiali, a est e ovest con altre proprietà.

Pratiche edilizie:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cureggio (NO), il perito ha riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e le sue pertinenze fanno parte di un edificio regolarmente costruito con Concessione Edilizia Prot. n. 1021 del 25.05.1989 a cui ha fatto seguito un'istanza di Concessione di Variante in corso d'opera datata 19.12.1990 con Prot. n. 3749 regolarmente rilasciata.

A seguito del "fine lavori" datato 31.12.1993, l'impresa edificatrice presentò al Comune di Novara un'Istanza di Sanatoria per abusivismo edilizio, datata 01.03.1995 al Protocollo n.1162.3. Tale sanatoria ha riguardato il cambio di destinazione d'uso e quindi la trasformazione di n. 4 sottotetti in n.4 mansarde abitabili. Una di queste unità, il subalterno 63 per precisione, è il cespite oggetto dell'esecuzione immobiliare in questione. Attraverso l'accoglimento della Sanatoria sopra richiamata, il Comune di Novara ha quindi rilasciato un Certificato di abitabilità a seguito di sanatoria, datato 12.03.1997.

Conformità urbanistica-edilizia:

Il perito incaricato ha verificato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme, da un punto di vista edilizio, ai provvedimenti sopra riportati. Sotto l'aspetto urbanistico, l'intero fabbricato a prevalente destinazione residenziale e più specificatamente l'unità in parola, risultano conformi allo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Novara, facendo riferimento alle N.T.A. da cui si accerta che l'area su cui insiste il manufatto edilizio è identificata come Tessuto Urbano Esistente.

Conformità catastale:

Il perito incaricato ha effettuato le verifiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale in merito alla regolarità catastale dell'unità immobiliare. Dalle verifiche svolte è emersa la conformità della documentazione e delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Provenienza:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto unico sono pervenute agli esecutati in forza di atto di compravendita, atto a rogito Dottor Andrea Milano, notaio in Novara, in data 15 aprile 2014, repertorio numero 35488/16599, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16 aprile 2014 al numero 4608 del registro generale e al numero 3519 del registro particolare.

Stato di possesso:

L'immobile risulta essere occupato da uno degli esecutati e famiglia.

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali scadute e insolute si quantificano, alla data della perizia, in € 2.519,14. Si ricorda che per eventuali spese condominiali insolute di competenza degli immobili staggiti 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.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima del tecnico incaricato architetto Alberto Perego, depositata agli atti, alla quale si rinvia per ogni altra informazione utile e notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria.

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

Prezzo base: € 68.000,00 (Euro sessantottomila virgola zero zero).

Offerta minima: € 51.000,00 (Euro cinquantunomila virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00

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: € 68.000,00 - (valore di stima 68.000,00), 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 **€ 51.000,00** -

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. 98-2024, 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 12 maggio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 19 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 € 1.300,00-

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;

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.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.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), 5 febbraio 2026

Il Professionista delegato
Dott. Simone Agabio



Allegati:

Prospetto informativo – Es. 98/2024 Tribunale di Novara

