R.G.E. n. **134/2025**
G.E. dott. **Francesco Messini D'Agostini**
Professionista Delegato dott. **Antonio Baraggini**
Vendita Telematica **12/01/2027 ore 15:00**

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. Antonio Baraggini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 17/09/2026 informa che il giorno **12/01/2027 alle ore 15:00** 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, corso Milano n. 24

Diritto di piena proprietà di appartamento e cantina in palazzina condominiale sita in Novara, corso Milano n. 24.
L'appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato fanno parte di un edificio di ringhiera e sono accessibili tramite la scala condominiale.
L'abitazione con annessa cantina, situata nel comune di Novara, ha l'accesso carraio da strada privata Rognoni e pedonale da Corso Milano n. 24.
L'appartamento composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, due disimpegni, due bagni, due ripostigli ed un balcone si trova al piano primo e sviluppa una superficie netta calpestabile interna pari a circa 95 mq., superficie lorda (esclusi balconi) pari a circa 125 mq., superficie netta calpestabile del balcone pari a circa 10 mq.
La cantina al piano interrato si sviluppa in unico locale ed ha una superficie netta calpestabile interna pari a circa 8 mq., superficie lorda pari a circa 10 mq.

Dati catastali
I beni pignorati risultano rappresentati come segue all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Novara – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali
- Catasto fabbricati del Comune di Novara.

Foglio 77 mappale 219 sub. 42 – Corso Milano n. 24 Piano S1-1, zona censuaria 2, categoria A/4 – classe 3 – vani 5,5, superficie catastale totale 128 mq (escluse aree scoperte), R.C. € 241,44.
L'abitazione ha le seguenti coerenze:
a nord corso Milano, ad est foglio 77, particella 219, altra abitazione e vano scala comune, a sud foglio 77, particella 219 cortile comune, ad ovest strada privata Rognoni.
La cantina ha le seguenti coerenze:

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

a nord foglio 77, particella 219, corridoio comune, ad est foglio 77, particella 219, altra cantina, a sud foglio 77, particella 219 cortile comune, ad ovest foglio 77, particella 219, altra cantina.

Pratiche edilizie

A seguito dell'accesso presso l'archivio del Comune di Novara, il perito ha verificato che l'edificio è stato edificato in epoca remota e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:
- Licenza Edilizia protocollo generale n° 27106 del 10/11/75 per "variare la disposizione dei tavolati interni, delle porte interne e di sistemare un servizio igienico" in Corso Milano n. 24, intestata agli allora proprietari
- Comunicazione di fine lavori in data 15/10/1976 depositata in data 25/11/1976 protocollo n°35297.

Si segnala che presso il comune di Novara non è stata rinvenuta l'agibilità degli immobili e che presso il sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici della regione Piemonte non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Difformità urbanistico edilizie

Per l'appartamento (sub 42) al piano primo non vi è corrispondenza tra il disegno di progetto autorizzato e lo stato dei luoghi come indicato in perizia.
Per la cantina (sub.42) al piano interrato, il perito non ha avuto modo di reperire il progetto originario dell'immobile. Considerata l'epoca di costruzione, antecedente al 1° settembre 1967, e la documentazione acquisita dal perito, non emergono elementi tali da far ritenere la costruzione abusiva.
Pertanto non è verifica la conformità edilizia dell'abitazione alle autorizzazioni rilasciate. Al fine di sanare le opere abusivamente realizzate (evidenziando che vi sono opere indicate in perizia non sanabili), si dovrà presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria con il pagamento della relativa oblazione e dei diritti di segreteria.
Il costo per la regolarizzazione edilizia, come riportato in perizia, è essere indicato in euro 6.000,00.

Difformità catastali

Le visure catastali relative ai fabbricati sono corrette. La conformità catastale dell'abitazione non risulta verificata poiché le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio di Novara coincidono con gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia autorizzata in data 10/11/1975 protocollo n° 27106, che differiscono dalla situazione rilevata sul posto.
Le dimensioni della cantina rilevate sul posto risultano leggermente differenti rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.
I costi per la regolarizzazione catastale sono stati quantificati dal perito in euro 1.840,00.

Stato di possesso

L'unità immobiliare è occupata dal debitore, autorizzato dal G.E. ai sensi dell'art. 560 3° co. c.p.c. ad occuparlo sino all'emissione del decreto di trasferimento.

Ulteriori informazioni

Quote millesimali di competenza:
- millesimi proprietà 51
- millesimi scala A 127,82
- millesimi ascensore 0

Le spese condominiali arretrate per gli ultimi due esercizi, indicativamente si quantificano in €. 2.500.

****

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

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: **€. 67.200,00**, 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 **€. 50.400,00**
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. 134/2025 – 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 12/01/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 19/01/2027 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;

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

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. Antonio Baraggini (tel. 0321 620952 – e-mail baraggini@studiobaraggini.it).

Trecate (NO), 26 ottobre 2026

Il Professionista delegato
dott. Antonio Baraggini

Allegati:
Prospetto informativo – Es. 134/2025 Tribunale di Novara

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