

R.G.E. n. 137/2023 +110/2025
G.E. Dott. Francesco Messina D'Agostini

Professionista Delegato **Dott. Andrea Caletti**
Vendita Telematica **14/10/2026 ore 10:00**

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

2° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Andrea Caletti, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 10/02/2026 informa che il giorno **14/10/2026 alle ore 10:00** 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), strada privata dell'Anza n. 14

Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** al terzo piano con pertinente **cantina**, facente parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio di via dell'Anza n.5, 7, 9, 11, 13, 14, 18, 22".

L' appartamento risulta composto da ingresso, sala, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, 1 cucina, e veranda.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Novara al foglio 49 mappale 337 subalterno 8, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani (superficie catastale mq 108, escluse aree scoperte mq 106) rendita Euro 226,61 – Strada privata Dell'Anza N. 14 piano S1-3.

Coerenze

Coerenze appartamento: area condominiale su tre lati, altro appartamento e vano scala.

Coerenze cantina: altra cantina, corridoio cantine, vano scala, area condominiale.

Pratiche edilizie

Pratica Edilizia del 8 luglio 1968, intestatario Ferrovie dello Stato. L'11/05/1966 l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara relazionava che: "In seguito al sopralluogo effettuato in data odierna si è constatato:

- che sono in corso lavori per la costruzione di n.5 edifici di abitazione, su terreno posto in regione Boschetto tra la via Leonardo da Vinci e lo scaricatore filatura Cascami Seta, di proprietà dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato;

- che si stanno eseguendo pilastrature in c.a. al terzo piano f.t. [fuori terra] in due edifici, mentre negli altri tre stabili sono state gettate le fondazioni e le murature perimetrali del cantinato;

- che non risulta siano stati presentati gli elaborati per l'esame della Commissione Edilizia a norma dell'art.105 del Regolamento Edilizio.

Sono invece state effettuate le denunce alla Ripartizione Imposte e Tasse per n.4 edifici di 4 piani f.t. per n.1 edificio di 6 piani f.t."

Seguono alcune annotazioni a mano in cui si dà atto che "Il rilascio della licenza edilizia non è, in questi casi, trattandosi di Amministrazione Statale, di competenza del Sindaco bensì del Ministero dei LL.PP. (art.29, Legge Urbanistica 17-08-1942, n.1150)".

In calce alla lettera prot. gen.29743 del 13/06/1966 avente per oggetto "Edifici delle F.S. In via Leonardo da Vinci", con cui l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara ha convocato per chiarimenti l'Ufficio Lavori delle FF.SS., è annotato a mano che il 13/09/1966 il direttore del cantiere, convocato dall'Ufficio, ha presentato il programma edilizio in corso da parte delle FF.SS. Poiché in questo caso, il rilascio della licenza edilizia non è di pertinenza del Sindaco, ma del Ministero dei LL.PP., la pratica può passare agli atti.

Con nota protocollo n.10866 del 17/04/1968 del Ministero dei LL.PP., Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Piemonte, protocollo n.20771 del 22/04/1968 del Comune di Novara, avente per oggetto "Costruzione di 7 edifici per il personale delle Ferrovie dello Stato in area demaniale a Novara", "Ai sensi dell'art.10 della legge 6/8/1967 n.765, codesto Comune è invitato ad esprimere il proprio parere in merito al progetto sopra specificato, relativo alla costruzione di un complesso di sette edifici da destinarsi ad alloggi per il personale dipendente, previsti in area demaniale delle ferrovie dello Stato."

Con nota protocollo n.11576 del 11/05/1968 delle Ferrovie dello Stato, sono stati trasmessi i disegni relativi all'intervento. Nell'elaborato grafico dell'edificio di tipo B, che ha l'identificativo 3443 / I 325 Compartimento di Torino - Divisione Lavori di Torino - "Fabbricato tipo per otto alloggi", sono rappresentate in scala 1:100 la pianta del piano cantinato, la pianta del piano tipo, la pianta della copertura, i prospetti, una sezione verticale-

Sul documento non vi sono nè timbri nè firme.

La Commissione Edilizia nella seduta del 24-06-1968 ha espresso parere favorevole alla "Costruzione n7 edifici per il personale delle FF.SS., in fregio a via L. Da Vinci".

Il 08-07-1968 il Sindaco ha comunicato al Ministero dei Trasporti e dell'Aviazione Civile Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato che, "In esito all'istanza 11 Maggio 1968 n. ToL. 122/11576" relativa alla Costruzione di n.7edifici per il personale F.S. Nella Città di Novara in fregio a Via Leonardo Da Vinci, "sentito il parere della C.E. [Commissione Edilizia], che il progetto ha avuto esito favorevole."

Difformità edilizia:

Il CTU in merito alla difformità edilizia ha rilevato quanto segue: "Riferito a Le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nell'elaborato grafico "Fabbricato tipo per otto alloggi" dell'edificio B, trasmesso al Comune di Novara con nota protocollo n.11576 del 11/05/1968 delle Ferrovie dello Stato e di cui il 08/07/1968 il Sindaco ha comunicato il parere favorevole, sono ascrivibili al carattere di modello del progetto di "Fabbricato tipo", destinato a replicare a Novara un edificio diffusamente adottato dalle Ferrovie dello Stato anche in altre realtà locali. Nella realizzazione della palazzina, pur attenendosi di massima al modello, sono state apportate delle modifiche al progetto. In particolare si riscontrano la minor altezza interpiano e il diverso assetto distributivo del piano delle cantine."

Difformità' dell'unità immobiliare

"Nell'alloggio oggetto del presente procedimento esecutivo si riscontrano le seguenti opere realizzate, in assenza di autorizzazione edilizia, in epoca successiva all'edificazione.

Opere interne

E' stato mutato l'assetto distributivo originario dell'alloggio al piano terzo demolendo alcune tramezze, in muratura di laterizio non portante, tra i vani individuati nella scheda planimetrica catastale del 1972 con i numeri 2 e 3, corridoio e bagno, e realizzando nuove pareti divisorie, perlopiù in cartongesso. L'ampio vano così ricavato, adibito a soggiorno, non ha sufficiente rapporto aeroilluminante. Una piccola porzione del corridoio è stata controsoffittata con h. 2,12 inferiore ai minimi di legge. La superficie del vano identificato con il n.3, ridotta per lo spostamento della tramezza, misura mq. 8,09 e risulta quindi inferiore alla superficie minima dei locali abitabili.

Poiché l'attuale stato di conservazione dell'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, si ritiene che nell'ambito di tale attività possa essere utilmente accollata all'aggiudicatario dell'immobile la regolarizzazione edilizia e catastale dell'appartamento. Pertanto l'assetto distributivo dell'appartamento dovrà essere rivisto nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria.

Balcone

Il balcone, incassato nel corpo dell'edificio, ha due aperture esterne di cui quella più ampia è parzialmente oscurata da una parete frangisole. Come in molti altri alloggi di questa e delle altre palazzine del complesso edilizio, all'interno del parapetto delle due aperture sono stati installati dei serramenti in alluminio anodizzato di colore bronzo.

La trasformazione del balcone in veranda, oltre a comportare la necessità di installare nel bagno la ventilazione forzata, riduce il rapporto aeroilluminante della cucina rendendolo insufficiente.

Tra le numerose pratiche di sanatoria edilizia presentate tra l'anno 1986 e l'anno 1990 per interventi simili attuati nel complesso edilizio non ce n'è una riferibile all'alloggio in oggetto. Si dovrà pertanto rimuovere i due serramenti delle aperture esterne del balcone.

Altezze interne

L'altezza interna h.2,87 m. dei locali abitabili al piano terzo (quarto piano fuori terra) e l'altezza interna h.2,32 m. della cantina al piano seminterrato sono le distanze misurate tra pavimento finito e soffitto finito sulla perpendicolare ad entrambe le superfici.

Tali altezze risultano inferiori sia a quelle indicate nella tavola "Fabbricato tipo per otto alloggi" del 1968 (rispettivamente h.3,20 e h.2,50) sia a quelle indicate nella scheda planimetrica catastale del 1972 (rispettivamente h.3,00 e h.2,80).

Le altezze interpiano dell'alloggio e della cantina (quest'ultima inferiore all'altezza minima interna utile di 2,40 m. stabilita dall'art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) sono ascrivibili alle prime fasi della costruzione dell'edificio in cui sono stati realizzati gli impalcati."

Difformità catastali:

Il CTU in merito alla difformità catastale ha rilevato quanto segue: "Riferito a Le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato rappresentato nella scheda planimetrica redatta il 10/07/1972 dal geom. Attilio Scassa dell'Ufficio Lavori F.S., depositata il 15/07/1972 in testa a Demanio dello Stato Ramo Ferrovie, sono perlopiù ascrivibili alla sommarietà con cui è stato redatto questo documento.

Poiché l'attuale stato di conservazione dell'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, si ritiene che nell'ambito di tale attività possa essere utilmente accollata all'aggiudicatario dell'immobile la regolarizzazione edilizia e catastale dell'appartamento".

Conformità Urbanistica: L'immobile risulta conforme

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dall'esecutata e da due figli minorenni. **A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto "condizioni della vendita" in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pag.4).**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Fasola Riccardo redatta in data 3/11/2025 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: € 56.280,00- (valore di stima € 75.040,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 42.210,00-

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.137/23+110/25 – 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, 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 14/10/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 21/10/2026, 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 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, 3 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Caletti

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare