

R.G.E. n. 145/2024  
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Rag. Giovanni Bosi  
Vendita Telematica 20/05/2026 ore 10:00

TRIBUNALE DI NOVARA

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

**1° esperimento**

Il sottoscritto, Rag. Giovanni Bosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04/02/2026 informa che il giorno **20/05/2026 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](http://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 Ortigara n. 11 (vecchia intestazione Via Piave n. 65)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) facente parte del condominio denominato "Laura" con pertinente cantina al piano seminterrato ed autorimessa. L'appartamento di interesse è sito al piano terzo della scala A ed è distinto con il numero interno 10, ed è composto da lungo corridoio di ingresso su cui si aprono i seguenti locali: tre camere, la cucina e un bagno.

**Dati catastali**

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Novara come segue:

Fg. 97, Part. 767, sub. 10 – Via Piave n. 65 – Cat. A/3 – cl. 3 – cons. 5 vani – Sup. Cat. 78 m², totale escluse aree scoperte 73 m² - Rendita € 451,90 – piano S1-3– Novara (NO);

Fg. 97, Part. 769, sub. 7 – Via Piave n. 65 – Cat. C/6 – cl. 3 – cons. 12 m² – Sup. Cat. 14 m², totale escluse aree scoperte 14 m² - Rendita € 26,03 – piano T.

**Coerenze**

Appartamento: Scala comune, altra unità immobiliare, area comune sugli altri lati.

Cantina: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e terrapieno.

**Pratiche edilizie**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara in data 25.06.2025 e il CTU ha reperito le seguenti pratiche:

- Autorizzazione N. 3261 del 22/12/1994 per la sostituzione del manto di copertura in eternit.
- Sostituzione del generatore di calore in data 27.12.2011.
- Autorizzazione N. 2542 19.09.1989 per rifacimento balconi e frontolini.
- Licenza di costruzione P.G. 29414 del 05/11/1965.
- Collaudo statico in data 05/11/1966.
- Abitabilità Atto N. 50330 del 01/03/1968.

**Difformità urbanistico edilizie e catastali:**

Come evidenziato nella CTU l'edificio è stato ultimato nell'anno 1967 ed è presente l'abitabilità. L'abitazione presenta piccole difformità edilizie e catastali rispetto alla licenza 1792 del 05/11/1965, e riguardano alcune misure interne. L'aggiudicatario dovrà adeguare la situazione mediante CILA di aggiornamento dell'effettiva condizione. Le variazioni riscontrate non modificano il numero dei locali.

**Stato di possesso:** i beni risultano occupati con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura e valido fino al 31/03/2028.

**Ulteriori avvertenze:**

Risulta iscritta ipoteca volontaria n. 17487/3435 del 01/12/2000 a favore di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SPA gravante sui beni oggetto di vendita e contro il precedente proprietario non rinnovata nei termini di legge.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Ing. Gatti Marzio redatta in data 03/10/2025 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 delle Giustizia, al quale si potrà accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://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:** € 67.000,00- (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 € 50.250,00-

**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 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 145/2024 – 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](http://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 20/05/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 27/05/2026 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:**

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

- 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](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it); [www.giustizia.piemonte.it](http://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](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteaavvisi.it](http://www.asteaavvisi.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 [richiesteviste.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiesteviste.novara@ivgpiemonte.it) - sito internet [www.astagiudiziarie.com](http://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](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 03/03/2026

Il Professionista Delegato  
Rag. Giovanni Bosi

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare