

R.G.E. n. 200/2024

G.E. **dott.ssa Rossella Incardona**

Professionista Delegato **dott. Simone Agabio**

Vendita Telematica del **21 luglio 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 7 aprile 2026 informa che il giorno **21 luglio 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

Lotto Unico - Comune di Novara (NO), Via E. Bossi n. 8 **(a catasto Via Ettore Bossi n. 8)**

Piena proprietà per l'intera quota (1/1) di unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento), situata al piano primo (senza ascensore) di fabbricato condominiale.

L'immobile è composto da: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto, corredato da due balconi di ridotte dimensioni accessibili dalla camera sul fronte e dal soggiorno.

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

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 92,20 mq (di cui circa 86,82 mq di appartamento, 8,07 mq di balconi e 6,73 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti). La superficie calpestabile interna è di circa 69,90 mq, oltre a circa 5,33 mq della cantina.

Dati catastali:

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

- Foglio 77, particella 509, subalterno 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 90, Via Ettore Bossi n. 8 , piano S1-1, rendita € 387,34;

Il tutto identificato al NCT del Comune di Novara (NO) al:

- foglio 77, particella 365, ente urbano.

Coerenze:

Coerenze appartamento al 1° piano partendo da nord: vano scala condominiale, subalterno 4, cortile condominiale.

Coerenze cantina partendo da nord: con cantina di altra proprietà, cortile condominiale, cantina sub. 5 e corridoio condominiale delle cantine.

Pratiche edilizie:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, il perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruire n. 135 Prot. Generale 4519, Prot. Speciale n. 777/51 del 07/03/1952 per "costruire uno stabile di n. 3 piani fuori terra, cantinato, composto di 24 vani oltre scala e servizi, su terreno posto in S. Agabio, via Falcone;
- abitabilità del 25/06/1953 prot. N. 23236.

Conformità urbanistica-edilizia:

Il perito incaricato ha verificato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta sostanzialmente conforme, da un punto di vista edilizio, alla Licenza di Costruire n. 135 prot. Gen. n. 4519, prot. Spec. n. 777/51 del 07/03/1952, fatta eccezione per la chiusura di una porta che conduce dalla cucina al soggiorno e per la posizione della finestra nella cantina. Tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, con il pagamento della relativa sanzione. I costi per la relativa regolarizzazione urbanistica sono stati stimati dal perito nell'elaborato peritale agli atti della procedura e saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Conformità catastale:

Il perito incaricato ha altresì riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta difformità nella posizione di due porte, nel posizionamento di alcune tramezze e nello spessore dei muri. Si rende pertanto necessario il rifacimento della planimetria catastale per "esatta rappresentazione grafica", nonché la separazione della planimetria catastale della cantina da quella dell'appartamento. I costi per la relativa regolarizzazione catastale sono stati stimati dal perito nell'elaborato peritale agli atti della procedura e saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Provenienza:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto unico sono pervenute all'esecutato in forza di atto di compravendita, atto a rogito Dottor Renato Bucolo, notaio in Novara, in data 29 giugno 2016, repertorio numero 84629/15651, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 5 luglio 2016 ai numeri 8892/6499.

Stato di possesso:

L'immobile risulta essere libero.

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali scadute e insolite si quantificano, alla data della perizia, in € 7.018,60. Si ricorda che per eventuali spese condominiali insolite 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 Ingegnere Caterina Mazzeri, 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: € 50.650,00 (Euro cinquantamilaseicentocinquanta virgola zero zero).

Offerta minima: € 37.987,00 (Euro trentasettemilanovecentoottantasette virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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: € 50.650,00 - (valore di stima 50.650,00), 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 **€ 37.987,00** -

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. 200-2024, 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

ASTE GIUDIZIARIE®
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 21 luglio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 28 luglio 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.

Publicità

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.asteanunci.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), 27 aprile 2026

Il Professionista delegato
Dott. Simone Agabio



Allegati:

Prospetto informativo – Es. 200/2024 Tribunale di Novara

