

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavallotti n. 11 - 28100 Novara

Tel: 0321/397588

email: infoaste@cegnovara.it

p.e.c. cegnovara@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 61/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Dott. Paolo Arrigoni**
Vendita Telematica **13/05/2026 ore 9:30**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI

Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

1° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Paolo Arrigoni, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19/01/2026 informa che il giorno **13/05/2026 alle ore 9:30** 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), Via CORSO XXIII MARZO 1849 N.191

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto al piano terreno e una cantina posta al piano interrato facente parte del Condominio Tirreno di tre piani fuori terra ed uno interrato.

L'appartamento oggetto di vendita è composto da: da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera da letto matrimoniale.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Novara al foglio 96 Particella 421 subalterno 16, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale di 72 mq, superficie catastale escluse aree scoperte di 69 mq, rendita euro 361,52, indirizzo Via 23 Marzo 1849 n.191, Piano S1-T.

L'area su cui è stato costruito il fabbricato condominiale e in cui si trova l'immobile pignorato è censita al Catasto Terreni di Novara (NO) (F952) al Foglio 96 Particella 192, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Classamento particella con qualità Ente Urbano, superficie 1.175 mq.

Coerenze:

L'appartamento confina in contorno: pianerottolo e vano scala comuni, prospetto sul cortile di ingresso, prospetto sul cortile retrostante e appartamento di proprietà di terzi; per quanto riguarda la cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, altra cantina di proprietà di terzi e terrapieno verso il cortile di ingresso.

Pratiche edilizie

Dalle verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Novara il ctu ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

1 Licenza edilizia Prot. Gen.41611 del 03.03.1964, Comune di Novara, per costruire un edificio di 4 piani fuori terra, cantinato, di 75 vani di abitazione, più servizi, negozi ed autorimesse in via XXIII Marzo n. 189.

2 Certificato di inizio e fine lavori PG 60999 del 10.01.1966 del Comune di Novara dove si certifica che i lavori sono iniziati il 15.04.1964 e sono terminati il 15.06.1965.

- 3 Comunicazione alla Prefettura di Novara del 20.03.194 di denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato per la costruzione di una casa di civile abitazione del Condominio Tirreno.
- 4 Certificato di collaudo del 22.05.1965 per la costruzione di casa di abitazione a quattro piani fuori terra e cantinati. Condominio Tirreno.
- 5 Certificato di abitabilità prot.n.26043 del 03.09.1965 Comune di Novara in nome e per conto del Condominio Tirreno.
- 6 Comunicazione al Municipio di Novara n. 33365 del 23.09.1980 per conto del Condominio Tirreno per eseguire lavori di restauro intonaci delle facciate esterne.
- 6 Relazione ai sensi dell'art.48 della Legge 28.02.1985 al Municipio di Novara n. 3707 del 28.11.195 per opere eseguite all'interno dell'appartamento posto al piano terreno e censito al Foglio 96 particella 421 sub.16 (mancano gli elaborati grafici di progetto).
- 7 Certificato di Prevenzioni Incendi prot.n.3231/8398 del 17.03.2004 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Novara Rilasciato al Condominio Tirreno.

Difficoltà urbanistico edilizie

Il tecnico estimatore ha rilevato che l'immobile pignorato non è urbanisticamente conforme per le seguenti ragioni riportate nella perizia: *"Sono state eseguite opere in diffinità alla Licenza edilizia Prot. Gen. 41611 del 03.04.1964 a nome di Condominio Tirreno per costruire un edificio di 4 piani f.t., cantinato, di 75 vani di abitazione, più servizi, negozi ed autorimesse in Via 23 Marzo n.189. Nell'appartamento al piano terreno non vi è il tavolato divisorio tra l'ingresso e il soggiorno, non vi è il tavolato ad angolo nella camera matrimoniale e quello tra il disimpegno del bagno e l'ingresso. La cantina al piano interrato ha la sagoma difforme rispetto a quella autorizzata, con superficie ridotta in larghezza e in lunghezza"*

L'aggiudicatario potrà regolarizzare le opere difformi, realizzate senza idoneo titolo edilizio, con le procedure di sanatoria edilizia previste dalla Legge 47/85 del 28.02.1985 e s.m.i e Legge Regione Piemonte del 10.11.2004 n.33.

Difficoltà catastali:

In fase di sopralluogo il CTU ha rilevato difficoltà tra le schede catastali e lo stato dei luoghi e precisamente: per l'appartamento al piano terreno non vi è il tavolato divisorio con porta, tra l'ingresso e il locale soggiorno. Per la cantina al piano interrato: l'altezza interna non è 2,30 ml ma rilevata in 2,60 ml.

Si giudica la situazione catastale non conforme.

L'aggiudicatario dovrà presentare una denuncia di variazione (Docfa) delle unità immobiliari censite con nuove schede catastali all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Novara

Stato di possesso: i beni risultano occupati dall'esecutato con la sua famiglia composta dalla moglie e tre figli, completamente arredato in tutti i locali. **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 dall'Arch Antonio Marzella redatta in data 04/10/2025 e 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: € 49.600,00- (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 € 37.200,00-

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. 61/2024 – 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, 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 13/05/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 20/05/2026, 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 € 1.000,00-

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

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 richiesteviste.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 (NO), 04/02/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Arrigoni




Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

