

R.G.E. n. 93/2025
G.E. dott.ssa Rossella INCARDONA
Professionista Delegato avv. Stefano MARIELLA
Vendita Telematica dell'8/7/2026 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 avv. Stefano Mariella professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18 marzo 2026 informa che il giorno 8/7/2026 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

Comune di Novara (NO), Via Luigi Galvani n. 48

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento al piano terzo con annessa soffitta al piano terzo ammezzato e autorimessa al piano terreno, facente parte del complesso condominiale denominato "Superba".

L'appartamento è costituito da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 bagni, 3 camere di cui una matrimoniale e 2 di superficie superiore ai 12 mq.

Il riscaldamento è centralizzato con termovalvole ai radiatori.

L'appartamento si completa con una soffitta al piano terzo ammezzato, alla quale si può accedere sia con rampa di scale che con ascensore, di 7,67 mq.

L'altezza interna dei vani è di m 2,80, l'altezza della soffitta ha una media di m 2,25 (minima m 1,60 massima m 2,90).

L'appartamento è dotato di una autorimessa al piano terreno, con porta di accesso sulla facciata ovest del fabbricato; alla stessa si accede da ingresso carraio in Viale John e Robert Kennedy n.25. La porta dell'autorimessa è in acciaio verniciato a due ante e con pavimentazione in battuto di cemento, si segnala la particolare altezza dell'autorimessa pari a m.4,17. Ha una superficie netta di 15,20 mq ed una superficie lorda di mq 16,20.

Il condominio, costruito agli inizi degli anni settanta, ha ingresso pedonale da Via Luigi Galvani n.48 mentre le autorimesse hanno accesso da Viale John e Robert Kennedy n.25.

Non è stato possibile acquisire le certificazioni degli impianti.

Dati catastali

Identificativi al catasto Fabbricati (appartamento):

Foglio n.74 particella n. 775, subalterno n.8, Zona censuaria 2, categoria A/2 classe 2, consistenza 7

vani, superficie catastale totale mq.126, rendita € 542,28.

Identificativi al catasto Fabbricati (autorimessa):

Foglio n.74 particella n. 775, subalterno n.17, Zona censuaria 2, categoria C/6 classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale mq. 16, rendita € 34,71.

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio n.74 particella n.810 con superficie di mq. 880 destinazione "ente urbano";

Coerenze:

- alloggio: a notte prospetto su area di proprietà condominiale, a levante prospetto su area di proprietà condominiale, a mezzodì in parte alloggio di altra proprietà, in parte vano scala condominiale, in parte alloggio di altra proprietà, a ponente prospetto su area di proprietà condominiale;
- soffitta: a notte altra proprietà, a levante corridoio comune, a mezzodì altra proprietà, a ponente prospetto sua area condominiale;
- autorimessa: a notte altra unità immobiliare, a levante altra unità immobiliare, a mezzodì altra unità immobiliare, a ponente prospetto su area di proprietà condominiale.

Pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 134 del 08/02/1971 P.G. 9250 titolo edilizio iniziale per la costruzione del condominio "Superba".
- Licenza edilizia n. 342 del 19/05/1972 P.G. 6242 variante alla licenza edilizia n.134 del 08/02/1971, realizzazione autorimesse a piano terreno.
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 18/01/1974.
- DIA del 20/08/1998, per rifacimento intonaci e realizzazione zoccolature al piano terreno, rifacimento plafoni balconi.
- DIA del 17/08/2000 P.G. 6722, per modifica tubazioni impianto termico condominiale.
- Parere conformità antincendio del 06/05/2003 P.G. 30751 per adeguamento impianti elettrici condominiali e segnaletica antincendio.
- DIA del 21/09/2007 P.G. 66612 per rifacimento manto di copertura esistente in eternit con lastre in acciaio preverniciate e coibentate.
- CILA del 07/10/2016 P.G. 63973 per sostituzione caldaia condominiale.

Difformità urbanistico edilizie:

Le irregolarità edilizie riscontrate dal perito durante il sopralluogo sono relative:

- ad un tratto di tavolato del soggiorno dell'appartamento che risulta traslato rispetto alla planimetria depositata in atti di 15 cm, alla modifica della porta che separa l'ingresso dalla zona notte dove è stata rimossa la porta e realizzata un'apertura ad arco ed alla rimozione della porta che separa l'ingresso dall'ampio soggiorno, modifiche che rientrano nelle tolleranze esecutive e NON costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 bis e 2 bis del testo unico dell'edilizia n. 380/2001, come modificato dalla legge 105 del 24/07/2024.
- L'altezza dell'autorimessa risulta difforme dall'altezza indicata negli elaborati della variante in atti, ma sempre entro le tolleranze esecutive e non costituiscono violazione edilizia, ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 bis e 2 bis del testo unico dell'edilizia n. 380/2001, come modificato dalla legge 105 del 24/07/2024. L'altezza indicata negli elaborati è pari a cm 420, quella rilevata pari a cm 417, variazione inferiore al 2% sulla dimensione nel titolo edilizio rilasciato.

Difformità catastali:

Le unità immobiliari sono identificate in perizia da:

- appartamento fg. 74 particella n.775 sub.8 con scheda presentata in data 09/03/1974, identifica correttamente la consistenza ed il piano dell'alloggio; si deve rilevare la NON corretta identificazione

del piano dell'alloggio nella visura catastale in quando viene indicato piano 1 e T; invece come correttamente riportato nella planimetria l'alloggio è al piano terzo, la soffitta al piano terzo ed i vani condominiali comuni al piano terreno, dovrà procedere alla correzione del piano;

– autorimessa fg.74 particella n.775 sub.17 con scheda presentata in data 09/03/1974, identifica correttamente l'unità immobiliare nella sua consistenza ma NON nel valore dell'altezza indicata, infatti nella planimetria catastale è riportata l'altezza dell'autorimessa pari a cm 465 mentre l'altezza rilevata è di 417 cm, pertanto si dovrà procedere alla presentazione di una nuova scheda catastale che indichi correttamente l'altezza, inoltre nella visura è assente il numero civico dell'ingresso carraio di Viale John e Robert Kennedy corrispondente al n 25.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Il costo ipotizzato dal perito per la correzione catastale del livello di piano nella visura dell'alloggio e della planimetria catastale relativa all'autorimessa è di € 500,00.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

Occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Ulteriori informazioni:

Spese ordinarie (medie annue) di gestione dell'immobile: € 4.921,64.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: manutenzione straordinaria degli intonaci dei balconi e di parte delle facciate, preventivo da sottoporre all'assemblea condominiale del giugno 2026.

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.849,57.

Cause in corso: nessuna.

Criticità:

- L'assenza delle certificazioni degli impianti esistenti.
- Gli intonaci delle facciate in alcuni punti risultano ammalorati e con distacchi dalla muratura. Nel verbale dell'assemblea condominiale è richiesto all'amministratore di presentare un preventivo per eventuali lavori nel 2026.

Atti di asseveramento urbanistico:

Nessun atto è indicato nella perizia estimativa.

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: € 148.600,00 - (pari al valore di stima), 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 € 111.450,00 -
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. 93/2025 - , 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 8/7/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 15/7/2026 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 € 2.500,00 -

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;

nonché provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla

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;

pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

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.astevvivi.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

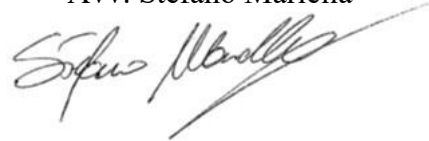
nominato l'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie – IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astagiudiziaria.com).

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 DAV Delegati alle Vendite (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 15 aprile 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefano Mariella



Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva