

R.G.E. n. **68/2025**
G.E. **dott.ssa Rossella Incardona**
Professionista Delegato **rag. Simone Zoppis**
Vendita Telematica del **14 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 rag. Simone Zoppis professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 25 marzo 2026 informa che il giorno **14 luglio 2026 alle ore 12:00** avranno inizio le operazioni di vendita telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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 Monte Grappa n. 19

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al terzo piano, cantina al primo piano interrato e ripostiglio al quarto piano, facenti parte del Condominio Bucaneve.

L'unità immobiliare è così composta. Al terzo piano si trovano i seguenti locali: ingresso, disimpegno zona giorno, soggiorno con balcone, tinello con balcone, locale cottura, disimpegno zona notte, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, altra camera da letto, camera da letto con balcone, disimpegno zona bagno e bagno. Al piano interrato si trova un locale adibito a cantina. Al quarto piano si trova un locale adibito a ripostiglio.

Dati catastali:

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

- Foglio 97, particella 1076, subalterno 16, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 118 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, Via Monte Grappa n. 19, piano S1-3-4, rendita € 822,46.

Gli immobili sopra descritti sono censiti per corrispondenza al NCT del Comune di Novara (No) al:

- Foglio 97, particella 1076, Ente Urbano, superficie 405 mq.

Coerenze:

L'appartamento confina in contorno: pianerottolo e vano scala comuni, prospetto sul cortile comune, unità immobiliare di terzi, prospetto sulla via Monte Grappa.

La cantina confina in contorno: corridoio comune con vani scala di collegamento ai piani superiori, cantine di proprietà di terzi, altre cantine di proprietà di terzi e terrapieno verso la via Monte Grappa.

Il ripostiglio al piano sottotetto confina in contorno: corridoio comune con i vani scala di accesso ai piani inferiori, ripostiglio di proprietà di terzi, altro ripostiglio di proprietà di terzi e parete perimetrale sulla via Monte Grappa.

Pratiche edilizie:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Novara, il Perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza edilizia del Comune di Novara Prot .Gen. 5397 dell'8 Marzo 1962, per costruire un *“Condominio di Via Monte Grappa angolo Via Aina – costruire n. 2 edifici di 4 piani f.t., cantinati, di complessivi 78 vani di abitazione, oltre servizi ed autorimesse in Via Monte Grappa angolo Via Aina”*.
2. Licenza edilizia del Comune di Novara Prot. Gen. 9989 del 2 Aprile 1963 a nome e per conto del Condominio Bucaneve, per costruire *“due edifici di 4 piani f.t., cantinati, di complessivi 110 vani di abitazione più servizi ed autorimesse, in Via Monte Grappa ang. Via Aina”*.
3. Richiesta di nulla osta del 29.10.1962 al Comune di Novara, per la costruzione di un accesso carraio in Via Monte Grappa a servizio dello stabile erigendo Condominio Bucaneve a nome dell'Amministratore dello stabile Condominio Bucaneve.
4. Comunicazione di denuncia opera in c.a alla Prefettura di Novara in data 18.03.1963.
5. Licenza edilizia del Comune di Novara Prot. Gen. 48775 del 21 Novembre 1963 per conto Condominio Bucaneve per *“sanatoria per varianti apportate al prospetto di cui alla licenza n.927 in data 12.06.1963, P.G. 9989, consistenti nella diversa conformazione dello stabile in fregio alla Via Aina”*.
6. Comunicazione della Prefettura di Novara del 27.06.1966, Prot. N.13660/2.106.18 Div.4 C.A. avente per oggetto *“Collaudo opere in conglomerato cementizio consistente Condominio Bucaneve di nulla osta al rilascio della licenza d'uso”*.
7. Verbale di visita e certificato di collaudo statico in opere in cemento armato del 25 giugno 1966
8. Richiesta al Sindaco di Novara, Prot.n. 32745 del 28.06.1966, del rilascio del *“Certificati di Inizio e fine Lavori e di Abitabilità dello stabile denominato Condomio Bucaneve”*.
9. Certificato del Comune di Novara n. 1563 dell'11 Novembre 1966 di inizio, fine lavori e abitabilità del Condominio Bucaneve.
10. Certificato di autorizzazione all'abitabilità del Comune di Novara Prot. N.32745 del 26 settembre 1966 per conto del Condominio Bucaneve.
11. Concessione in sanatoria del Comune di novara Prot. N. 4711 del 10.06.1991 rilasciata al Condominio Bucaneve per: *“per parziale mutamento di destinazione d'uso da autorimessa di complessivi mq. 100 ad area e locale ripostiglio di uso comune e box privati con riduzione della superficie coperta e di volume edificato rispetto al progetto originale; in Via Monte Grappa 13/19-Vic. Aina 2/2 A”*.
12. Autorizzazione del Comune di Novara Prot.Gen. 759 del 12.03.1992 rilasciata al Condominio Bucaneve *“ad eseguire lavori di manutenzione al tetto del fabbricato, consistenti nella sostituzione della orditura in legno, del manto di copertura in retiver e della lattoneria, in Via Aina/Via Monte Grappa”*.

Conformità urbanistica-edilizia:

Il Perito segnala che risultano eseguite opere in difformità alle Licenze Edilizie.

Le difformità sono contenute nell'immobile pignorato, composto dall'appartamento al terzo piano, dalla cantina al piano interrato e dal ripostiglio al piano sottotetto. Con riferimento all'appartamento al terzo piano, le difformità consistono in una diversa distribuzione interna dei tavolati di formazione dei locali. Con riferimento alla cantina al piano interrato, le difformità consistono nella costruzione di un tratto di muro perimetrale e nella riduzione della lunghezza del serramento esterno. Con

riferimento al ripostiglio al piano sottotetto, le difformità consistono nella costruzione di due tratti di tavolati interni e di un lucernario.

L'aggiudicatario potrà regolarizzare le opere difformi, realizzate in assenza di idoneo titolo edilizio, mediante le procedure di sanatoria edilizia, a proprie spese.

Conformità catastale:

Il Perito segnala che in fase di sopralluogo sono state rilevate difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi. Con riferimento all'appartamento al terzo piano, le difformità consistono nella mancanza della finestra nel locale cottura, nella lunghezza inferiore del balcone di accesso dal tinello rispetto a quella indicata nella scheda catastale e in difformità dei tavolati interni nel disimpegno della zona notte. Con riferimento alla cantina al piano interrato, le difformità consistono nella lunghezza ridotta della finestra rispetto a quella indicata nella scheda catastale, a causa della costruzione di un tratto di muro perimetrale. Con riferimento al ripostiglio al piano sottotetto, le difformità consistono nella presenza di due tratti di tavolato interno, in una sagoma del pilastro interno diversa rispetto a quella indicata nella scheda catastale e nella mancanza del lucernario.

L'aggiudicatario dovrà presentare apposita denuncia di variazione (DOCFA) delle unità immobiliari, con nuove schede catastali, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Novara, a proprie spese.

Provenienza:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è pervenuta all'esecutato in forza dei seguenti titoli:

-per successione aperta in data 11 febbraio 2015, con dichiarazione di successione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 2 maggio 2016, registro particolare n. 4042, registro generale n. 5393;

-per successione aperta in data 23 novembre 2020, con dichiarazione di successione trascritta presso il medesimo Ufficio in data 4 febbraio 2021, registro particolare n. 1232, registro generale n. 1728;

-per atto di divisione a rogito Notaio Bertonecchi Cristina, con sede in Borgomanero (NO), in data 12 febbraio 2021, repertorio n. 23230/12337, trascritto presso il medesimo Ufficio in data 25 febbraio 2021, registro particolare n. 2109, registro generale n. 2936, in forza del quale l'esecutato ha acquistato la piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/1.

Stato di possesso:

Gli immobili, completamente arredati in tutti i locali, risultano saltuariamente occupati dall'esecutato.

Ulteriori avvertenze:

Alla data delle perizie, Il perito ha quantificato le spese condominiali arretrate e scadute indicativamente in € 18.811,95. Si ricorda che per eventuali spese condominiali insolute 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 dottor architetto Antonio Marzella, 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: € 113.000,00 (Euro centotredicimila virgola zero zero).

Offerta minima: € 84.750,00 (Euro ottantaquattromilasettecentocinquanta virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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: € 113.000,00 - (valore di stima 113.000,00), 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 € **84.750,00** - **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. 68/2025, 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 14 luglio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 21 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 € 2.000,00-

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, 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 Rag. Simone Zoppis (tel. 0322 833222 – e-mail confidi@confidisrl.it).

Borgomanero (NO), 23 aprile 2026

Il Professionista delegato
Rag. Simone Zoppis

Allegati:

Prospetto informativo – Es. 68/2025 Tribunale di Novara