

R.G.E. n. 182/2024
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona
Professionista Delegato Dott.ssa Virginia Francesca Moncini
Vendita Telematica del 16/09/2026 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

La sottoscritta Dott.ssa Virginia Francesca Moncini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del **02 aprile 2026**, informa che il giorno **16 Settembre 2026 alle ore 12:00** avranno inizio le operazioni di vendita telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi, 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 la sottoscritta Professionista delegata

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Novara (NO), Via Ettore Bossi n. 16 (Appartamento al piano 6° con cantina)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al **piano sesto**, munito di ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno, oltre a vano cantina al piano interrato.

Dati catastali:

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Novara al:

- Catasto Fabbricati: Foglio 77, Mappale 573, Subalterno 28, Zona Censuaria 2, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 387,34.

Conformità urbanistica-edilizia e catastale: L'immobile non risulta pienamente conforme ai disegni depositati presso il Comune di Novara. Sono state rilevate difformità riguardanti la distribuzione interna, la **mancanza del locale antibagno** e la chiusura di una portafinestra nel soggiorno. Tali difformità sono regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario mediante **S.C.I.A. in sanatoria** e aggiornamento catastale. Il costo stimato per la regolarizzazione è di circa € **3.200,00**, importo di cui si è già tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Coerenze:

L'unità immobiliare (appartamento sub. 28) a nord, cortile comune; ad est, vano scala, vano ascensore e appartamento n. 27; a sud, appartamento n. 27; ad ovest, cortile comune.

Il vano cantina confina a nord e ad est, corridoio comune; a sud, cantina n. 32; ad ovest, cantina n. 29.

Pratiche edilizie:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (Condominio San Gaudenzio) risulta edificato in forza di Licenza/Concessione Edilizia del (**Licenza Edilizia n. 14755 del 12/03/1963**). Successivamente non risultano depositate ulteriori pratiche edilizie volte ad autorizzare le modifiche interne riscontrate dal Perito in sede di sopralluogo.

Conformità urbanistica-edilizia:

L'unità immobiliare non risulta pienamente conforme ai disegni depositati presso l'archivio del Comune di Novara. Il Perito ha rilevato le seguenti difformità rispetto allo stato di progetto approvato:

- **Distribuzione interna:** diversa disposizione dei tramezzi interni;
- **Mancanza di antibagno:** assenza del locale di disimpegno tra zona giorno e servizio igienico;
- **Modifica fori esterni:** chiusura di una portafinestra nel locale soggiorno. L'attuale situazione potrà essere regolarizzata, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ex art. 46 D.P.R. 380/2001). Il costo per la regolarizzazione è stato stimato dal Perito in circa € **3.200,00**, importo che è già stato decurtato dal valore di stima del bene.

Conformità catastale:

La planimetria catastale relativa al subalterno 28 non risulta conforme allo stato dei luoghi. Dovrà essere ripresentata a cura e spese dell'aggiudicatario contestualmente alla pratica edilizia di sanatoria.

Provenienza:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto unico sono pervenute al debitore [REDACTED] in forza di atto di compravendita del **23 luglio 2004** (Repertorio n. 12827/2366), a rogito del **Notaio Auteri Fabio** con sede in Milano, trascritto in data 24 luglio 2004 ai nn. **16228/9748**.

Ulteriori avvertenze:

Si ricorda che per eventuali spese condominiali insolute di competenza dell'appartamento 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.

Si segnala che, come risultante dagli atti della procedura, sussistono oneri condominiali insoluti nei confronti del **Condominio San Gaudenzio** (oggetto di pignoramento/intervento), per i quali si rimanda a quanto previsto dal citato art. 63 Disp. Att. c.c. in merito alla responsabilità solidale dell'aggiudicatario.

Stato di possesso:

L'unità immobiliare risulta attualmente **LIBERO** da persone e cose.

CONDIZIONI DI VENDITA (LOTTO UNICO):

- **Prezzo base:** € 52.000,00 (Euro cinquantaduemila/00)
- **Offerta minima:** € 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)
- **Cauzione:** 10% del prezzo offerto
- **Rialzo minimo in caso di gara:** € 1.000,00

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 15 Settembre 2026** (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. Il pagamento del bollo da € **16,00** deve avvenire tramite il portale dei servizi telematici (PST) con carta di credito o bonifico .

- **Prezzo base:** € 52.000,00 (valore di stima € 52.000,00).
- **Offerta minima:** A pena di inammissibilità, le offerte non potranno essere inferiori a € **39.000,00** (pari al 75% del prezzo base).
- **Cauzione:** Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato intestato al Gestore della Vendita Telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), le cui coordinate IBAN saranno comunicate all'offerente dal sistema a seguito del completamento della procedura di presentazione dell'offerta .

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 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.

- **Inizio gara:** il giorno **16 Settembre 2026 alle ore 12:00**.
- **Termine gara:** il giorno **23 Settembre 2026 alle ore 12:00**.

È previsto il **prolungamento automatico** della gara in caso di offerte pervenute a ridosso della scadenza (cd. *time extension*), come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.

- **Rilancio minimo in caso di gara:** € **1.000,00** (Euro mille/00).

La partecipazione alla vendita implica:

1. la lettura integrale della relazione peritale dell'Arch. Bertona e dei relativi allegati;
2. l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nel prospetto informativo allegato, di cui costituisce parte integrante.

MODALITÀ E TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (dedotta la cauzione già prestata) entro il termine perentorio di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso **Banco BPM S.p.A.**, IBAN: **IT36 A 05034 10100 000000046313**

Credito Fondiario: Si dà atto che il creditore intervenuto **AMCO S.p.A.** è titolare di credito derivante da mutuo fondiario e ha richiesto l'applicazione dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario). Pertanto, l'aggiudicatario ha facoltà di versare direttamente alla predetta Banca la parte del prezzo corrispondente al credito della stessa per capitale, interessi e spese, dandone prova al professionista delegato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo. L'aggiudicatario potrà altresì esercitare la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo ex art. 585, comma 2, c.p.c.

PUBBLICITÀ E CUSTODIA

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** e **www.giustizia.piemonte.it**; c) diffusione, a cura di "Aste Giudiziarie In linea S.p.A.", attraverso il servizio di **Postal Target** con l'invio di una missiva ai residenti nelle vicinanze dell'immobile; d) pubblicazione sui periodici: **TABLOID**

PIEMONTE e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale; e) mediante il servizio **ASTE.CLICK** a cura del Gruppo Edicom (obbligatorio in quanto il prezzo base è superiore a € 35.000,00), che prevede la pubblicazione attraverso i siti internet autorizzati: www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it e ulteriori portali immobiliari privati collegati (casa.it, idealista.it, etc.).

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 – e-mail: richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet: www.astagiudiziaria.com). Si ricorda che la prenotazione della visita deve avvenire preferibilmente tramite l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Oneri a carico dell'acquirente:

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri di natura fiscale dovuti per il trasferimento del bene (imposta di registro o IVA, ipotecaria e catastale), anche le spese per l'espletamento delle formalità a lui inerenti (trascrizione e voltura) e **quota parte dei compensi** per l'attività delegata relativa alla fase di trasferimento, 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 sui siti sopra indicati. Per ulteriori informazioni rivolgersi alla sottoscritta professionista delegata **Dott.ssa Virginia Francesca Moncini** (e-mail: moncini.virginia.f@gmail.com)

Borgomanero, 16 Aprile 2026

La Professionista delegata
Dott.ssa Virginia Francesca Moncini

Allegati:

Prospetto informativo – Es. 182/2024 Tribunale di Novara