

R.G.E. n. 82/2025
G.E. Dott. F. Messini D'Agostini
Professionista Delegato Avv. Vincenzo Alessio
Vendita Telematica del 11.11.2026 ore 10.00

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. Vincenzo Alessio professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 23.06.2026 informa che il giorno 11.11.2026 alle ore 10.00 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;

CUSTODE: IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. - via Enrico Fermi, n. 6 Novara codice fiscale: VGN LNZ 67P02 L219E indirizzo mail: richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it telefono: 0321-628676

Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Novara, Via Gorizia n. 19.

Piena proprietà per la quota intera di:

Unità immobiliare ad uso appartamento, sita al piano quarto (quinto fuori terra) di una palazzina di cinque piani fuori terra, articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, camera da letto matrimoniale, servizio igienico, balcone, terrazzino, oltre alla cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del balcone, del terrazzino e della cantina, di 87,34 mq ed una superficie calpestabile (escluse le pertinenze, balcone, terrazzino e cantina) di 62,50 mq..

Dati catastali

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Novara:

- foglio 97, mappale 131, subalterno 15, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 86 mq e totale escluse le aree scoperte 78 mq, rendita € 537,12, piano quarto (in visura non risulta indicato il piano S1 ove è localizzata la cantina), Via Gorizia n°19, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà del Sig. Rossi Massimo.

Coerenze:

da Nord in senso orario:

piano quarto, vano scala condominiale e cortile interno comune, altra proprietà al foglio 97 mappale 1008, strada pubblica (Via Montello), altra unità immobiliare facente parte dello stesso condominio, piano seminterrato, spazio di manovra comune autorimesse, autorimessa facente parte dello stesso condominio, disimpegno comune condominiale, disimpegno comune condominiale.

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.) e quindi sulla mappa del Comune di Novara (NO), al foglio 97, mappale 131.

Pratiche edilizie:

Per l'immobile oggetto della presente relazione sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

LICENZA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI n°1692 del 25/11/1963 per la costruzione di un edificio di cinque piani fuori e cantinato su terreno posto in Via Gorizia n°19 angolo Via Montello a Novara.

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' prot. n°52460 del 10/01/1966, e relative visite tecniche, inerente il fabbricato costruito in Via Gorizia n°19 angolo Via Montello a Novara.

CILAS PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO - SUPERBONUS prot. n°94892 del 19/09/2022 per l'isolamento a cappotto delle facciate e la sostituzione del generatore di calore, oltre a lavori trainati inerenti l'adozione di pannelli fotovoltaici in copertura connessi ai servizi comuni e a opere interne alle unità immobiliari private che prevedono la sostituzione dei serramenti esterni in 10 unità private su 15 totali (compreso l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima), del "Condominio Sereno" sito in Via Gorizia n°19 a Novara.

Difformità urbanistico edilizie:

Non sono state riscontrate difformità: la disposizione dei locali (abitazione con la sua pertinenza) è sostanzialmente coerente agli elaborati progettuali ed autorizzativi rilasciati per la costruzione del fabbricato, reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara.

Difformità catastali:

Non sono state riscontrate difformità: la disposizione dei locali (abitazione con la sua pertinenza) è sostanzialmente coerente con la planimetria catastale reperita in fase di verifica documentale all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

- stante l'assenza di difformità urbanistico edilizie non si rendono necessari interventi di regolarizzazione edilizia;
- stante l'assenza di difformità catastali non si rendono necessari intervento di regolarizzazione catastale

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

l'unità immobiliare è attualmente occupata dal proprietario del bene.

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: € 84.000,00 - (valore di stima € 104.808,00), 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 € 63.000,00.

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. 13/2023 -, 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 11.11.2026 ore 10.00** e terminerà alle **ore 12.00 del 19.11.2026** 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, 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.asteannunci.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 C.E.G. (tel. 0321 397588 – fax 0321 640583 – e-mail infoaste@cegnovara.it).

Novara, 20.07.2026

Il Professionista delegato
Avv. Vincenzo Alessio



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva