

R.G.E. n. 70/2025
G.E. dott. Messini D'Agostini Francesco
Professionista Delegato Avv. Paolo Mazzini
Vendita Telematica del 24/11/2026 ore 11:00

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. Paolo Mazzini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 09/07/2026 informa che il giorno 24/11/2026 alle ore 11:00 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), Corso Risorgimento n. 318

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato: abitazione disposta su tre piani composta: al piano interrato locale cantina; al piano terreno (primo fuori terra) portico in aderenza abitazione, cucina, soggiorno, bagno e locale lavanderia; al primo piano (secondo fuori terra) tre camere, bagno, disimpegno, due balconi e terrazzo. Esternamente zona porticato con locali accessori aderenti al fabbricato principale; tettoia e locale ripostiglio.

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara (NO) al foglio 12, particella 123, / Ente Urbano di are 1.55.

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 12, particella 123, Sub. 4: Corso Risorgimento n. 318, piano T-1, Z.C. 3, categoria A/2, classe 4, di 8,5 vani, Superficie catastale m² 199, R.C. € 790,18.

Si precisa:

- che sull'area distinta al mappale 123 risulta altresì presente un'autorimessa distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 123 sub. 5 NON gravata dal pignoramento immobiliare e, pertanto, NON oggetto di vendita;
- che l'area cortilizia risulta censita in Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 123, Sub. 3, Corso Risorgimento n. 318, piano T, quale bene comune non censibile – corte comune ai subalterni 4 e 5 -.

Coerenze:

L'intera area su cui è eretto il fabbricato, confina: mappali 122, 209, ferrovia Novara - Varallo, mappale 124 e Corso Risorgimento.

Pratiche edilizie:

- C.E. n.2025 del 13/12/1985 con oggetto: Demolizione e costruzione murature e tramezzature interne, modifica di aperture, copertura di cavedio, sistemazione di alloggio su due piani, formazione di tettoia lato cortile, costruzione di autorimessa a più posti macchina. Nel fascicolo è presente comunicazione di inizio lavori 30/01/1986 e richiesta di agibilità, apparentemente mai rilasciata;
- C.E. n.177 del 21/03/1990 con oggetto: Rifacimento copertura;
- C.E. in sanatoria n.73424 del 23/10/2017 con oggetto: Ampliamento per formazione di una camera al piano primo posta a confine con il mappale 122 sub 3;

Difformità urbanistico edilizie:

Per quanto riguarda la conformità urbanistica l'immobile presenta numerose difformità che di seguito vengono riportate in modo schematico.

Piano terra:

- Portico VS ingresso cucina: la copertura risulta realizzata con falda orientata diversamente, è stato inoltre chiuso con pannellature che generano un volume non autorizzato e comportano la perdita dei rapporti aeroilluminanti del locale cucina;
- Portico VS bagno e locali ripostigli: realizzato un ampliamento con pilastratura che ne aumenta la superficie coperta (su scheda catastale grossolanamente rappresentato ma di dimensione molto ridotta rispetto all'esistente);
- Locale lavanderia: chiusa apertura interna di collegamento a locale bagno e realizzata nuova apertura esterna di accesso;
- Soggiorno: con sanatoria 2017 a seguito di chiusura lucernario era previsto un serramento vs locale ripostiglio e la trasformazione dello stesso aprendolo, garantendo in questo modo i rapporti aeroilluminanti del locale. Tuttavia l'apertura prevista non è presente così come il locale ripostiglio, il quale risulta ancora chiuso, non permettendo il rispetto dei rapporti nel locale soggiorno;
- Portico e ripostiglio adiacenti autorimessa: Tali manufatti risultano realizzati in assenza di un titolo abilitativo e pertanto abusivi. Inoltre, da elaborati di PRGC, una piccola parte del ripostiglio potrebbe ricadere in fascia di rispetto vincolo ferroviario;

Piano primo:

- Balcone: Una piccola porzione in prossimità della finestra del bagno risulta non demolita rispetto al titolo del 1985 che ne prevedeva la demolizione;
- Terrazzo: è presente una ulteriore tettoia sopra il terrazzo chiusa con pannellature semitrasparenti generanti volume, oltre alla trasformazione di una seconda porzione di terrazza in copertura con falda inclinata. Tali opere non risultano autorizzate da nessuna istanza edilizia;
- Gronda perimetrale, balconi e terrazzi: Rappresentata nei vari titoli non risulta tuttavia presente;
- Camera VS strada e proprietà confinante: E' stato rimosso il locale corridoio e il locale ripostiglio, configurando un unico ambiente;
- Camera VS proprietà confinante: non è stato realizzato il soffitto lasciando la sola copertura inclinata generando una modifica della volumetria. E' stata inoltre demolita la muratura verso la camera confinante e realizzato un lucernario nella copertura inclinata. Tali modifiche sommate alla trasformazione della porta finestra VS il terrazzo in una porta VS un locale chiuso comportano con buona probabilità la perdita dei rapporti aeroilluminanti di questo nuovo unico locale;

Piano interrato:

- Si segnala la presenza di un locale cantina al piano interrato posto in posizione sottostante al locale soggiorno, tale locale, seppur evidentemente sempre esistito, data la tipologia costruttiva, non risulta mai rappresentato in nessun elaborato comunale né catastale;

Oltre a queste macro difformità, sempre mediante riscontro visivo e misure celerimetriche a

campione, sono evidenti differenze sulle misure planimetriche e sulle altezze dei locali così come sulle stratigrafie.

Difformità catastali:

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale evidenzia difformità rilevanti, tra cui diversa distribuzione interna dei locali, modifiche plano-volumetriche e mancata rappresentazione del locale cantina al piano interrato.

In particolare, si evidenzia che il locale cantina, pur esistente e funzionalmente connesso all'unità immobiliare, non risulta in alcun modo rappresentato nella planimetria catastale, rendendo di fatto incompleta l'identificazione dell'intero compendio oggetto di stima.

Si rileva pertanto la non conformità catastale dell'immobile ai sensi della normativa vigente, rendendosi necessario un aggiornamento catastale volto a rappresentare compiutamente lo stato reale dei luoghi.

Si segnala inoltre che il bene risulta ancora intestato a Crepaldi Giuliana e Tirelli Luigi.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Date le molteplici difformità riscontrate e la complessiva irregolarità del manufatto, non risulta possibile stabilire in termini assoluti quali tra le difformità rilevate siano effettivamente regolarizzabili senza prima procedere ad uno studio di dettaglio della situazione in essere, comprensivo di rilievo manuale, strumentale e, ove necessario, topografico dei luoghi, definizione esatta delle superfici e dei volumi in eccedenza, puntuale confronto con i titoli abilitativi e solo in ultimo confronto istruttorio con il competente Ufficio Tecnico Comunale.

Si stimano spese per € 11.300,00, di cui il perito ha tenuto conto nella valutazione del prezzo.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'abitazione risulta essere attualmente disabitata.

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: € 145.000,00 - (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 € 108.750,00-

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 IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 70/2025 -, 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 24/11/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 01/12/2026 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.astearrivi.it (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: casa.it; idealista.it; attico.it; bakeca.it ed ulteriori portali di arrivi gratuiti collegati);

Custode dei beni: a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile - è stato nominato IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6, CF VGNLNZ67P02L219E (tel. 0321 628676 – 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, 29/07/2026

Il Professionista delegato
Avv. Paolo Mazzini

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva