

Es. n. 57/20 R.G.E.  
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona  
Es. n. 26/25 notai  
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.  
Portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)  
Referente della procedura: Notaio dott. Raimondo Pertusi  
Vendita telematica asincrona: 12.01.2026 ore 12,00  
Valore di stima: Lotto B euro 18.700,00  
Lotto C euro 19.550,00  
Lotto D euro 19.550,00  
Lotto E euro 19.550,00  
Lotto F euro 19.550,00  
Lotto I euro 222.000,00  
Esperimento di vendita: primo  
Cron. n. /25

TRIBUNALE DI NOVARA  
Procedimento esecutivo immobiliare promosso da  
  
contro

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis C.P.C.

Tutte le attività che, a norma degli artt.569 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso l'Associazione "Novara Procedure Esecutive" in via del Carmine 1/A - Novara.

Il Notaio Pertusi dott. Raimondo, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Veronica Zanin, con provvedimento in data 5 luglio 2025;

rilevato che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati, vendita chiesta da

;

considerato che occorre stabilire le modalità per il primo esperimento di vendita telematica asincrona dei beni pignorati;

visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2026 alle ore 12,00**, si procederà alla **vendita telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili di proprietà dell'esecutato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. C.P.C. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32 e precisamente:

**COMUNE DI NOVARA (NO) – Via Leonarda Isabella n.10**

**LOTTO 2 (lotto B della perizia)**

**Quota intera di piena proprietà**

Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale, denominato "Condominio Oriente", con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via. L'immobile sviluppa una superficie di circa mq. 19.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e servizi del fabbricato di cui quanto sopra descritto è parte, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 sub 109, Via Isabella Leonarda n.10, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza mq.19, superficie catastale totale mq. 22, rendita euro 26,49.

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 ente urbano di are 41.10.

Coerenze in contorno: autorimessa sub. 87, bene comune sub. 7 e sub. 114, a sud autorimessa sub 110, ad ovest mapp. 638.

#### Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Galliano Vittorio in data 22.07.2013 rep. n. 9657/6670, trascritto a Novara in data 30.07.2013 ai nn. 9811/6782.

#### Pratiche edilizie

Il complesso di cui l'immobile fa parte è stato edificato con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007.

Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

#### Difficoltà urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione

Non sussistono difficoltà.

#### Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

In corso di accertamento da parte del custode la presenza di eventuali contratti di locazione validi.

#### Ulteriori informazioni

Gli impianti sono provvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Si segnalano:

- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Bellezza del 16.12.1997 76330/24698 di rep e trascritto il 30.12.1997 nn. 17635/12986;
- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Diaferia del 20.03.2001 17691/5728 rep e trascritto il 06.04.2001 ai nn. 4765/3210.

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **COMUNE DI NOVARA (NO) – Via Leonarda Isabella n.10**

#### **LOTTO 3 (lotto C della perizia)**

#### **Quota intera di piena proprietà**

Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale, denominato "Condominio Oriente", con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via. L'immobile sviluppa una superficie di circa mq. 19.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e servizi del fabbricato di cui quanto sopra descritto è parte, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

#### Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 sub 110, Via Isabella Leonarda n.10, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza mq.19, superficie catastale totale mq. 23, rendita euro 26,49.

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 ente urbano di are 41.10.

Coerenze in contorno: autorimessa sub. 109, ad est bene comune sub. 114, a sud autorimessa sub 111, ad ovest mapp. 638.

#### Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Galliano Vittorio in data 22.07.2013 rep. n. 9657/6670, trascritto a Novara in data 30.07.2013 ai nn. 9811/6782.

#### Pratiche edilizie

Il complesso di cui l'immobile fa parte è stato edificato con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007.

Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

Difformità urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione

Non sussistono difformità.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

In corso di accertamento da parte del custode la presenza di eventuali contratti di locazione validi.

Ulteriori informazioni

Gli impianti sono provvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Si segnalano:

- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Bellezza del 16.12.1997 76330/24698 di rep e trascritto il 30.12.1997 nn. 17635/12986;

- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Diaferia del 20.03.2001 17691/5728 rep e trascritto il 06.04.2001 ai nn. 4765/3210.

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.

**COMUNE DI NOVARA (NO) – Via Leonarda Isabella n.10**

**LOTTO 4 (lotto D della perizia)**

**Quota intera di piena proprietà**

Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale, denominato "Condominio Oriente", con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via. L'immobile sviluppa una superficie di circa mq. 19.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e servizi del fabbricato di cui quanto sopra descritto è parte, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 sub 111, Via Isabella Leonarda n.10, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza mq.19, superficie catastale totale mq. 23, rendita euro 26,49.

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 ente urbano di are 41.10.

Coerenze in contorno: autorimessa sub. 110, bene comune sub. 114, a sud mapp. 638, ad ovest mapp. 638.

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Galliano Vittorio in data 22.07.2013 rep. n. 9657/6670, trascritto a Novara in data 30.07.2013 ai nn. 9811/6782.

Pratiche edilizie

Il complesso di cui l'immobile fa parte è stato edificato con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007.

Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

Difformità urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione

Non sussistono difformità.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

In corso di accertamento da parte del custode la presenza di eventuali contratti di locazione validi.

Ulteriori informazioni

Gli impianti sono provvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Si segnalano:

- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Bellezza del 16.12.1997 76330/24698 di rep e trascritto il 30.12.1997 nn. 17635/12986;
- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Diaferia del 20.03.2001 17691/5728 rep e trascritto il 06.04.2001 ai nn. 4765/3210.

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.

**COMUNE DI NOVARA (NO) – Via Leonarda Isabella n.10**

**LOTTO 5 (lotto E della perizia)**

**Quota intera di piena proprietà**

Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale, denominato "Condominio Oriente", con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via. L'immobile sviluppa una superficie di circa mq. 19.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e servizi del fabbricato di cui quanto sopra descritto è parte, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

**Dati catastali**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 sub 112, Via Isabella Leonarda n.10, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza mq.19, superficie catastale totale mq. 23, rendita euro 26,49.

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 ente urbano di are 41.10.

Coerenze in contorno: autorimessa sub. 113, ad est mapp. 638, a sud mapp. 638, ad ovest bene comune sub. 114.

**Provenienza**

L'immobile è pervenuto alla società esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Galliano Vittorio in data 22.07.2013 rep. n. 9657/6670, trascritto a Novara in data 30.07.2013 ai nn. 9811/6782.

**Pratiche edilizie**

Il complesso di cui l'immobile fa parte è stato edificato con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007.

Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

**Difformità urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione**

Non sussistono difformità.

**Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione**

In corso di accertamento da parte del custode la presenza di eventuali contratti di locazione validi.

**Ulteriori informazioni**

Gli impianti sono provvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Si segnalano:

- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Bellezza del 16.12.1997 76330/24698 di rep e trascritto il 30.12.1997 nn. 17635/12986;
- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Diaferia del 20.03.2001 17691/5728 rep e trascritto il 06.04.2001 ai nn. 4765/3210.

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.

**COMUNE DI NOVARA (NO) – Via Leonarda Isabella n.10**

**LOTTO 6 (lotto F della perizia)**

**Quota intera di piena proprietà**

Autorimessa singola al piano interrato facente parte di un complesso condominiale, denominato “Condominio Oriente”, con accesso carraio al n° 10 direttamente da pubblica via. L’immobile sviluppa una superficie di circa mq. 19.

E’ compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e servizi del fabbricato di cui quanto sopra descritto è parte, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

#### Dati catastali

L’immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 sub 113, Via Isabella Leonarda n.10, piano S1, cat. C/6, classe 6, consistenza mq.19, superficie catastale totale mq. 23, rendita euro 26,49.

L’area su cui insiste l’intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio 134 particella 640 ente urbano di are 41.10.

Coerenze in contorno: vano scala e ascensore sub. 9, ad est mapp. 638, a sud sub. 112, ad ovest bene comune sub. 114.

#### Provenienza

L’immobile è pervenuto alla società esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Galliano Vittorio in data 22.07.2013 rep. n. 9657/6670, trascritto a Novara in data 30.07.2013 ai nn. 9811/6782.

#### Pratiche edilizie

Il complesso di cui l’immobile fa parte è stato edificato con concessione edilizia 3846 del 01.10.1999. Successivamente è stata rilasciata concessione in variante CNS 8594/1 del 06.09.2002 ed infine certificato di agibilità del 05.11.2007.

Il 23.04.2013 è stata presentata CIL per modifiche alle autorimesse, inizialmente una, divisa in cinque.

#### Difficoltà urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione

Non sussistono difficoltà.

#### Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

In corso di accertamento da parte del custode la presenza di eventuali contratti di locazione validi.

#### Ulteriori informazioni

Gli impianti sono provvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Si segnalano:

- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Bellezza del 16.12.1997 76330/24698 di rep e trascritto il 30.12.1997 nn. 17635/12986;
- Convenzione edilizia con il comune di Novara a rogito notaio Diaferia del 20.03.2001 17691/5728 rep e trascritto il 06.04.2001 ai nn. 4765/3210.

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell’aggiudicatario.

#### **COMUNE DI NOVARA (NO) – Viale Francesco Ferrucci n.10- Via Bonomelli n.5**

#### **LOTTO 9 (lotto I della perizia)**

#### **Quota intera di piena proprietà**

Ufficio al piano primo e quattro posti auto scoperti, facenti parte di un complesso condominiale denominato “L’Orto”.

L’immobile è composto da tre uffici, sala riunioni, open space, sgabuzzino, disimpegno e due bagni, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 193,68.

I posti auto, accessibili da cancello carraio in via Bonomelli 5, sviluppano una superficie di circa mq. 12 ciascuno.

E’ compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e servizi del fabbricato di cui quanto sopra descritto è parte, che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

#### Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al foglio 77, con i seguenti ulteriori dati:

- particella 196 sub 5, Via Francesco Ferrucci n.10, piano 1, cat. A/10, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 198, rendita euro 849,57;
- particella 196 sub 96, Via Geremia Bonomelli n.5, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita euro 30,37;
- particella 196 sub 100, Via Geremia Bonomelli n.5, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita euro 30,37;
- particella 196 sub 110, Via Geremia Bonomelli n.5, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita euro 30,37;
- particella 196 sub 114, Via Geremia Bonomelli n.5, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita euro 30,37.

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni del Comune di Novara al foglio 77 particella 196 ente urbano di are 35.80.

Coerenze in contorno:

- ufficio P.1°: mapp. 296, corte mapp. 196, scala comune e altra proprietà, via Ferrucci;
- posto auto sub. 96: corte, corte, posto auto n. 12, mapp. 296;
- posto auto sub. 100: mapp. 564, posto auto n. 18, corte, posto auto n. 16;
- posto auto sub. 110: mapp. 564, posto auto n. 28, corte, posto auto n. 26;
- posto auto sub. 114: mapp. 564, posto auto n. 32, corte, posto auto s.n.

#### Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Auteri Fabio in data 26.09.2012 rep. n. 37672/16116, trascritto in data 15.10.2012 ai nn. 13179/9528.

#### Pratiche edilizie

Il complesso di cui gli immobili fanno parte è stato edificato in epoca antecedente al 1° Settembre 1967. Successivamente sono state reperite licenza 1239 del 07.01.1969, licenza 423 del 21.05.1973 e agibilità del 26.04.1974.

#### Difficoltà urbanistico edilizie e catastali – interventi di regolarizzazione

Si segnala che sono state riscontrate delle difficoltà per avvenute modifiche ai tavolati interni per nuova ridistribuzione degli ambienti di lavoro.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difficoltà riscontrate.

#### Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

In corso di accertamento da parte del custode la presenza di eventuali contratti di locazione validi.

#### Ulteriori informazioni

Gli impianti sono sprovvisti di certificazione di conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica ed eventuale adeguamento.

Laddove dovesse necessitare il certificato di destinazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima depositata in atti dall'arch. Marcello Prone alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Gli immobili, sopra descritti, sono posti in vendita in lotti separati al prezzo base a fianco di ciascun lotto indicato:

<b>PREZZO BASE</b>	<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>RILANCIO MINIMO</b>
Lotto 2 euro 18.700,00	Lotto 2 euro 14.025,00	Lotto 2 euro 500,00
Lotto 3 euro 19.550,00	Lotto 3 euro 14.662,50	Lotto 3 euro 500,00
Lotto 4 euro 19.550,00	Lotto 4 euro 14.662,50	Lotto 4 euro 500,00
Lotto 5 euro 19.550,00	Lotto 5 euro 14.662,50	Lotto 5 euro 500,00
Lotto 6 euro 19.550,00	Lotto 6 euro 14.662,50	Lotto 6 euro 500,00
Lotto 9 euro 222.000,00	Lotto 9 euro 166.500,00	Lotto 9 euro 4.000,00

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (in proprio o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.), tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (anche se festivo, sabato o domenica), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), seguendo attentamente le istruzioni riportate sul portale.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

2) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015). Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, CPC. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 C.P.C. (e meglio sotto precisato).

L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale; anche qualora fosse stato indicato nell'offerta un termine successivo, lo stesso sarà automaticamente ridotto a detto termine di legge;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato al successivo punto 4), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, estratto dell'atto di matrimonio in carta libera o dichiarazione attestante il regime patrimoniale;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato di iscrizione nel registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

4) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. c/o la Banca Sella S.p.A. al seguente IBAN: **IT 93 B 03268 22300 052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 57/20 R.G.E., lotto n. ...., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.



5) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* utilizzando il link ricevuto a seguito della compilazione dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C.

A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.astetelematiche.it](http://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.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza sopra fissata si verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e si provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

#### Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta valida:

- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., 3° comma;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà inizio il giorno 12.01.2026 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 19.01.2026**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 250,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base fino a € 13.000,00;

€ 500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 13.000,01 a € 26.000,00;

€ 1.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 26.000,01 a € 52.000,00;

€ 1.300,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 52.000,01 a € 80.000,00;

€ 1.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 80.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili posti in vendita ad un prezzo-base oltre € 260.000,01.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

6) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. n. 227/2015. Il residuo prezzo e l'ammontare delle spese verranno comunicati entro trenta giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

7) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Decreto Legislativo 01/09/1993, n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà versare, nei limiti del saldo del prezzo di aggiudicazione, al creditore fondiario, ai sensi dell'art.41 del Decreto Legislativo 01/09/1993 n.385, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese. Calcolate approssimativamente le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. L'aggiudicatario dovrà fornire la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

8) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 C.P.C. .

9) Come previsto dall'art. 585, comma 3, C.P.C., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle irregolarità urbanistiche degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si avvisano gli offerenti della facoltà di ottenere, con spese a carico della procedura, il rilascio dell'immobile a cura del custode, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., avanzando una specifica istanza o direttamente al professionista delegato, all'atto di corresponsione del saldo prezzo oppure, ed al più tardi, entro il termine perentorio di 7 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, con deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Decorso tale termine, in assenza di deposito di tale istanza, la liberazione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno versati mediante apertura di conto corrente presso il Banco BPM S.p.A.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### PUBBLICITA'

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità seguenti:

- a) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicate delle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia
- b) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati sui seguenti siti Internet:

- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) gestito dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

- [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it)
- [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);

c) mediante diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea 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) mediante pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui periodici "Tabloid Piemonte" ed "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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://bakeca.it) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).

E' autorizzata la pubblicazione dell'avviso di vendita e della perizia con i relativi allegati su eventuali siti internet a disposizione degli istituti di credito procedenti e/o intervenuti purchè con spese a loro carico e purchè sia garantita la normativa in vigore sulla privacy.

#### CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati IFIR PIEMONTE IVG s.r.l., in persona del Direttore, con sede in Novara, Via Enrico Fermi n.6, C.F. VGNLNZ67P02L219E tel. 0321/628676 – indirizzo e-mail [richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite telefonando al numero 0321/640095 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 dal lunedì al venerdì.

Novara, 03.11.2025

Il Professionista Delegato  
Notaio dott. Raimondo Pertusi