C.E.G.
Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie
Corso Cavallotti n. 11- 28100 Novara
Tel: 0321/397588
email: infoaste@cegnovara.it
p.e.c. cegnovara@legalmail.it

R.G.E. n. 156/2023
G.E**. Dott.ssa Rossella Incardona**

Professionista Delegato **Dott.ssa Cristina Ferraris**
Vendita Telematica **14/01/2027 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.

1° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Cristina Ferraris, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 10/11/2025 e successivo del 24/09/2026, a seguito di revoca della sospensione ex art 624 bis c.p.c., informa che il giorno **14/01/2027 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

Comune di NOVARA (NO) Via Giovanni Biroli n. 3/C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terzo, cantina al piano seminterrato e due posti auto scoperti facenti parte del condominio denominato "Condominio Biroli Mellier".
L'appartamento è composto da: ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi. Al piano seminterrato si trova una piccola cantina.
I posti auto si affacciano direttamente sulla strada privata Mellier, una traversa di Via Biroli.

Dati catastali
I beni sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Novara come segue:
F. 49, part. 29, sub.29, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani (Sup. totale 55 mq) – Via Giovanni Biroli n.3/C piano 3-S1- Rendita € 361,52.
F. 49, part. 29, sub.16, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq (Sup. totale 10 mq) - Strada Privata Mellier n. sc piano T; Rendita: € 15,49.
F. 49, part. 29, sub.17, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq (Sup. totale 11 mq) – Strada Privata Mellier n. sc piano T; Rendita € 17,04.

Coerenze in blocco da nord in senso orario:
- *intera palazzina condominiale*: Nord Via Biroli; Est Strada privata Mellier mapp.160; Sud mapp.28, Ovest mapp. 28.
- immobile residenziale con servizi: Nord affaccio su Via Biroli; Est vano scala comune e altra u.i; Sud altra u.i. e affaccio su corte comune, Ovest altra u.i.
- *cantina*: Nord ingresso da corridoio comune; Est corridoio comune; Sudest altra u.i. (cantina) e terrapieno, Ovest altra u.i. (cantina).

- *posti auto*: Nord spazio comune di affaccio su Via Biroli; Est strada privata Mellier; Sud corsello di accesso pedonale ad altro vano scale, Ovest altra u.i.

Pratiche edilizie
In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile:
- Licenze edilizie del 1/02/1935 e 16/05/1935, p.g.526, per "costruzione di una casa di abitazione di quattro piani f.t. e cantinato, composta di n.33 locali, esclusi scale, servizi e disimpegni, in Via Giovanni Biroli".
- I locali risultano ultimati il 30 settembre del 1935.
- Autorizzazione di abitabilità del 24/01/1936, prot.526.
Non sono state rinvenute pratiche specifiche relative all'appartamento in oggetto

Difformità urbanistico edilizie:
Il perito in merio alle difformità urbaniste edilizie ha specificato quanto segue: **"***Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Novara sono state rinvenute alcune pratiche edilizie specifiche relative all'immobile. È stata rinvenuta la pratica di costruzione originaria del 1935 ma risultano alcune piccole difformità nella distribuzione dell'appartamento (posizione di porta di ingresso della cucina) che pertanto risulta non autorizzata come rinvenuto in situ. Tutte le difformità presenti dovranno essere sanate con apposita procedura edilizia (che comporta il pagamento di sanzioni) da presentare presso i pubblici uffici competenti. La concessione della sanatoria potrebbe avvenire solo nel rispetto degli strumenti urbanistici e normativi vigenti (PRG vigente, normative edilizie ed urbanistiche locali e nazionali) che potrebbero imporre anche l'esecuzione di lavori di ripristino della situazione come autorizzata."*

Difformità catastali:
Il perito in merio alla difformità catastale ha specificato quanto segue: **"***Dalla verifica della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Novara e dal confronto con la situazione riscontrata a seguito dei sopralluoghi sono risultate alcune piccole difformità catastali. Tali irregolarità riguardano la posizione della porta di accesso al locale cucina. La situazione catastale non impedisce la vendita dell'immobile e non influisce in maniera importante sul suo valore ma dovrà essere regolarizzata con apposita pratica di aggiornamento catastale, dopo avere completato la sanatoria urbanistico edilizia***."**

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: classifica i fabbricati nelle zone "Tessuto urbano esistente 2.5", ai sensi degli artt. 10, 11, 16 e 26 delle N.T.A.

Stato di possesso: i beni risultano liberi da persone, occupati da alcuni arredi .

Ulteriori avvertenze:
Sul bene di cui al sub 29 risulta trascritto in data 11/06/2021 cessione di contratti di fitti, ai nn 9658/7100 derivante da atto del 4/06/2021 (Rep.2294/1949) redatto dal Notaio Dott. L. La Greca di Novara.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Ing. Luigi Rossi redatta in data 27/02/2025 depositata in atti, alla quale si rinvia per notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

****

Presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare **personalmente** l'offerta **-** pertanto, salve le ipotesi di cui all'art. 579 cpc 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: € 45.000,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 33.750,00-

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. 156/2023 – Lotto unico, 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 14/01/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 21/01/2027, 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 c.p.c. 1° comma;

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.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- e-mail infoaste@cegnovara.it)
Novara, 3 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Cristina Ferraris

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

Cristina Ferraris
03/11/2026 13:55:18 UTC+0100