

R.G.E. n. 110/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Avv. Mariapaola Castiglione

Vendita Telematica del 23 marzo 2026 ore 12

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. Mariapaola Castiglione Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 05/12/2025 informa che il giorno **23 marzo 2026 ore 12** 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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'abitazione di tipo economico sviluppata su tre livelli ed in fase di ristrutturazione con terrazzo e di un deposito indipendente, siti nel Comune di Cameri, Strada privata Ceppo n. 60.

L'abitazione economica presenta struttura portante in muratura con tamponamenti interni in mattoni forati e solai in travetti prefabbricati latero-cementizi e copertura a falda unica inclinata in lamiera, priva di alcuna coibentazione e della lattoneria.

Si accede dal piano rialzato superando un portoncino blindato di recente realizzazione che immette su un pianerottolo intermedio di una scala interna di collegamento tra il piano rialzato ed il piano seminterrato.

Lo spazio catastalmente individuato come terrazzo è in realtà uno spazio chiuso di ingresso che collega internamente le due unità residenziali; scendendo alcuni gradini si raggiunge uno spazio abbastanza ampio che corrisponde alla zona giorno, con un locale cucina che in realtà assume funzione di ripostiglio ed uno spazio a soggiorno.

Questa porzione di abitazione risulta essere finita con pavimenti in gres porcellanato effetto legno in tinta chiara, serramenti in pvc di discreta fattura con doppio vetro, tinteggiatura delle pareti intonacate nelle tinte chiare, cartongessi, illuminazione ed impianto elettrico funzionante: questa è la parte di immobile dove la ristrutturazione è stata per lo più completata e che risulta abitabile. Dalla zona soggiorno si accede poi ad un altro locale dove sono collocate attrezzature sportive del proprietario, che appare parzialmente completato con serramenti in pvc e pavimento in ceramica in tinta chiara con pareti non tinteggiate; da qui inizia la porzione ancora in fase di ristrutturazione e non abitabile, con un bagno ed un ripostiglio non completati, con tramezzature, intonaci, rivestimenti ed impianti

incompleti. Dallo spazio destinato a palestra una scala a chiocciola metallica molto instabile conduce al livello superiore dove si percepisce subito che la ristrutturazione deve essere ancora avviata: al piano rialzato troviamo due locali ed un bagno con tramezze parzialmente demolite, serramenti rimossi, con soletta latero-cementizia con distacchi importanti di intonaco e materiale di ogni tipo ivi depositato. Dal piano rialzato superando un serramento in pvc con doppio vetro analogo agli altri presenti nell'unità immobiliare si raggiunge un ampio terrazzo delimitato da un muretto in muratura intonacata, anch'esso in fase di ristrutturazione, con guaina impermeabile incompleta e privo di pavimentazione. Le pareti dell'immobile sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco ma ormai in grave stato di abbandono ed in assenza di manutenzione.

L'unità immobiliare si sviluppa inoltre al piano seminterrato ed è raggiungibile dalla scala interna che parte dal pianerottolo di ingresso: si arriva in uno spazio in fase di ristrutturazione, con pareti preesistenti intonacate, non tinteggiate, nuove pareti divisorie in cartongesso, massetto privo di rivestimento a pavimento.

Da un locale destinato a taverna e parzialmente arredato si raggiunge un corridoio che conduce ad un piccolo bagno dotato esclusivamente di un water con rivestimento a parete e a terra in ceramica nera e porta a soffietto di chiusura, a locali di deposito ed alla lavanderia.

Il locale destinato a taverna è illuminato ed areato naturalmente da serramenti in pvc presenti mentre gli altri locali, invece, sono privi di illuminazione naturale ed aereazione, hanno altezza media inferiore a 240 cm e sono molto umidi, con evidenti problematiche di risalita di umidità dal basamento e dalle pareti perimetrali.

Nell'abitazione economica si rileva la presenza di una dotazione impiantistica incompleta, si segnala la presenza di un impianto elettrico funzionante solo al piano rialzato ed al piano seminterrato ed di un impianto idrico-sanitario parzialmente funzionante al piano seminterrato.

Il complesso immobiliare è integralmente delimitato da recinzione in muratura e metallo ed in parte in rete con paletti di ferro a terra, con area cortilizia pavimentata ad autobloccanti ed un ampio giardino tutto intorno con annessa piscina esterna interrata.

Dati catastali

Gli immobili risultano catastalmente identificati al NCEU del Comune di Cameri (NO) come segue: Foglio 47 Particella 85 sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, Rendita Euro 244,28, indirizzo Strada privata Ceppo n. 60, p. S1-T-1;

Foglio 47 Particella 86 sub. 1 e Particella 85 sub. 4 (graffate) categoria C/2, classe 2, di mq 179, Rendita Euro 508,45, indirizzo Strada privata Ceppo n. 60, p.T-1.

Detti immobili insistono su ente urbano censito al NCT del Comune di Cameri (No) al foglio 47 Particella 80 superficie catastale 8130 mq

Coerenze:

Confini a corpo IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE (A/3): l'immobile risulta libero su tre lati ed adiacente sul lato nord-ovest ad un'altra unità immobiliare residenziale di proprietà della moglie dell'esecutato e dove l'esecutato abita.

Confini a corpo IMMOBILE DESTINATO A DEPOSITO (C/2): l'immobile risulta libero su tutti i lati.

Provenienze:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento di cui sopra è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Di Mauro Nicola Notaio in Galliate del 27/09/2007 rep. 14195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 26/10/2007 al n. 13963.

Pratiche edilizie

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri è stato possibile reperire i

soli seguenti titoli edilizi autorizzativi:
per l'abitazione:

- licenza edilizia del 07/05/1975 per la costruzione di una casa rurale di civile abitazione con annessi rustici da erigersi;
- dichiarazione di abitabilità n. 842 del 06/01/1978.

per l'immobile ad uso deposito:

- licenza edilizia del 07/05/1975 per la costruzione di una casa rurale di civile abitazione con annessi rustici da erigersi;
- concessione Edilizia dell'11/08/1977 per la costruzione di una tettoia aperta, una vasca di cemento e n. 3 solai da costruirsi nel rustico.

Il perito, nell'elaborato, segnala di non aver rinvenuto alcuna richiesta autorizzativa presso il SUE del Comune di Cameri per quel che concerne l'intervento di ristrutturazione dell'abitazione in corso al momento del sopralluogo.

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito incaricato dal Tribunale, nel suo elaborato, dà atto che l'unità immobiliare con destinazione residenziale risulti in fase di ristrutturazione senza che sia stata presentata alcuna richiesta autorizzativa presso il SUE del Comune di Cameri.

Difformità catastali:

In base al confronto con le schede catastali depositate al Catasto Fabbricati in data 10/11/1981 si segnalano alcune difformità rispetto a quanto depositato in Comune e a quanto riscontrato sul posto. Le difformità sono tali da influenzare la rendita catastale.

Il perito, durante il sopralluogo, ha rilevato che:

- con riferimento all'immobile ad uso residenziale (cat. A/3), in fase di ristrutturazione senza che sia stata presentata alcuna richiesta autorizzativa presso il SUE del Comune di Cameri, lo stato dei luoghi è difforme sia dal progetto depositato in Comune che risale al 1975, sia dalle schede catastali del 1981 che presentavano già difformità rispetto all'autorizzato;
- con riferimento all'immobile ad uso deposito (cat. C/2), fortemente compromesso a seguito dell'incendio che lo ha interessato recentemente e necessitante di un tempestivo intervento di messa in sicurezza / recupero, lo stato attuale risulti difforme dal progetto autorizzato del 1977 in quanto l'incendio ha interessato quasi tutto il fabbricato. Non vi è certezza sulla completa realizzazione dei due livelli di solai lignei autorizzati con C.E. dell'11/08/1977, mentre è senz'altro stata realizzata la copertura che parzialmente si è conservata. All'attualità è sussistente un doppio livello realizzato con soletta latero-cementizia che occupa una porzione del fabbricato che, prevista nel progetto originario e poi oggetto di modifica, trova corrispondenza nelle schede catastali depositate nel 1981.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

L'unità immobiliare con destinazione residenziale risulta in fase di ristrutturazione. L'intervento però non è stato oggetto di presentazione di alcuna richiesta autorizzativa presso il SUE del Comune di Cameri. Sarà, pertanto, necessario presentare un Permesso di Costruire in sanatoria con relativo pagamento di oblazioni, costo di costruzione calcolato sulla base del computo metrico relativo alle opere previste nel progetto di ristrutturazione e successivo aggiornamento al Catasto Fabbricati.

La spesa non è all'attualità quantificabile in quanto gli interventi edilizi sono in fase di realizzazione. La redazione di DOCFA di aggiornamento può essere valutata per una spesa complessiva di circa € 1.000,00 comprensivo di diritti catastali (esclusa cassa previdenziale ed iva di legge).

L'unità immobiliare destinata a deposito ha subito di recente un incendio che ne ha compromesso la struttura e necessita di un tempestivo intervento di messa in sicurezza / recupero funzionale, con il ripristino della copertura danneggiata, con lo smaltimento delle lastre di eternit ancora presenti nella porzione di copertura sopravvissuta.

L'intervento dovrà essere valutato attraverso la consulenza di un ingegnere strutturista che verifichi la situazione statica dell'immobile all'attualità ed indichi gli interventi da realizzare.
Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione

Al momento del sopralluogo l'immobile abitativo appariva in fase di ristrutturazione con una porzione abitabile con arredi ed oggetti personali della proprietà ed un'altra non utilizzabile, con materiale vario accatastato proprio dei lavori in corso.

Ulteriori informazioni:

Nell'abitazione economica si rileva la presenza di una dotazione impiantistica incompleta: si segnala la presenza di un impianto elettrico funzionante solo al piano rialzato ed al piano seminterrato e di un impianto idrico-sanitario parzialmente funzionante al piano seminterrato.

Come ravvisabile dalla documentazione tecnica depositata in fase autorizzativa presso lo Sportello Edilizio comunale, lo smaltimento delle acque nere avviene mediante pozzo a tenuta e due fosse biologiche, poiché la proprietà non è raggiunta dalla rete fognaria comunale, mentre l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo privato di acqua potabile profondo 16 metri, fornito di sistema per la sterilizzazione dell'acqua.

Non si segnalano altre dotazioni impiantistiche (riscaldamento, impianto telefonico, TV, fonti rinnovabili).

Nel deposito non è presente alcuna dotazione impiantistica funzionante.

Gli immobili insistono su un'area esterna alla perimetrazione urbana a destinazione agricola assoggettata ai seguenti vincoli:

- DIVIETO OSTACOLI 173.65 - Vincolo aereoportuale ai sensi della L.58/63: Nessun ostacolo deve superare la quota s.l.m. di metri 173,65 - Art.26

- RISPETTO STRADALE - Fascia di rispetto stradale (D.M. 1404/1968 e D.P.R. 147/1993) – Art.26
Metanodotto – Metanodotti

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

Il tutto come meglio descritto in fatto e nella relazione di stima depositata in atti, alla quale si rinvia.

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: € 70.000,00 - (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 € 52.500,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie In linea S.p.A al seguente iban IT 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 110/2024 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 23 marzo 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 30 marzo 2023 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 € 1.300,00.

La partecipazione alla vendita implica:

1. La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
2. 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.asteevvisi.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 DAV (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, lì 12 gennaio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Mariapaola Castiglione



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva