

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. Monica Vailati Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 25/10/2025 informa che il giorno **16 febbraio 2026 alle 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 In linea 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

in Comune di Cerano (No), Via Castello 42:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione e locale deposito siti in Cerano (NO) in Via Castello n. 42.

Gli immobili sono all'interno di una corte e sono accessibili da Via Castello raggiungibili dall'ingresso carraio di proprietà di terzi sul quale viene esercitata una servitù di passaggio.

L'abitazione è costituita da:

- al piano terra da: ingresso (c.a. 4,50 mq), soggiorno (c.a. 14,00 mq), cucina (c.a. 7,00 mq),
- al piano primo da: disimpegno (c.a. 7,00 mq), camera (c.a. 15,00 mq) e bagno (c.a. 5,00 mq).

Il tutto per un totale di circa 52,50 mq calpestabili e circa 76,50 mq lordi.

Sono inoltre presenti un balcone su lato sud di c.a. 2,50 mq e una corte esclusiva di c.a. 69,50 mq.

Il locale ad uso deposito è disposto su due piani fuori terra.

L'unità ad uso deposito è divisa in: locale a piano terra di c.a. 47,00 mq netti e c.a. 51,50 mq lordi ed un locale a piano primo di c.a. 50,50 mq netti e c.a. 55,50 mq.

Il tutto per un totale di circa 97,50 mq calpestabili e circa 107,00 mq lordi.

Il locale al piano terra ha un'altezza interna di 4,10 m mentre al piano primo ha un'altezza media di 2,10 m.

Dati catastali

Gli immobili sono censiti al NCEU del Comune di Cerano: al fg. 52 part. 3040 sub. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, piano PT-1, rendita € 227,76 (abitazione) ed al foglio 52 mappale 3040 sub. 4, categoria C/2, classe 2 consistenza 96 mq, piano PT-1, rendita € 173,53 (locale di deposito).

Il tutto come meglio precisato nella perizia.

Coerenze:



Coerenze dell'abitazione da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà (mappale 2163), u.i. di altrui proprietà (mappale 341, 342 e 2647), u.i. di altrui proprietà (mappale 2706 e 3056) e u.i. di altrui proprietà (mappale 337).

Coerenze del locale deposito da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà (mappale 2163), u.i. di altrui proprietà (mappale 341, 342 e 2647), u.i. di altrui proprietà (mappale 2706 e 3056) e u.i. di altrui proprietà (mappale 337).

Provenienze:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale mediante atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Franzo Roberto, Notaio in Trecate, del 25/02/2014 rep. 26060/9860, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 04/03/2014 al n. 1966 di formalità.

Pratiche edilizie

Dall'accesso agli atti amministrativi svolto dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano non sono state reperite pratiche edilizie.

Difformità urbanistico edilizie:

Come meglio indicato nella perizia estimativa, dalle verifiche effettuate, raffrontando la situazione in situ e la documentazione rinvenuta presso gli Uffici competenti, risulta quanto segue.

Per gli immobili oggetto della presente perizia non sono stati ritrovati titoli edilizi (allegata alla perizia estimativa la dichiarazione del comune). Per questo motivo non risulta possibile determinare la conformità urbanistica degli immobili sulla base della documentazione in atti.

In tali casi, convenzionalmente, risulta necessario fare riferimento a quanto rappresentato sulle schede catastali di primo impianto; sia per l'abitazione che per il deposito le prime planimetrie catastali presenti all'impianto risultano del 1984.

Per quanto riguarda l'abitazione si rilevano alcune discordanze al piano primo rispetto alla scheda catastale d'impianto: il bagno ha una conformazione diversa, inoltre il vano centrale risulta suddiviso in due vani mediante una tramezza; tali opere non risultano regolarizzabili per mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie, pertanto il futuro acquirente dell'immobile sarà tenuto a procedere alla presentazione di pratica edilizia finalizzata al ripristino dello stato concessionato (in questo caso ripristino di quanto rappresentato sulla planimetria di primo impianto); il tutto con un costo stimato pari ad € 2.500 per la pratica edilizia ed € 5.000 per le opere edili di demolizione e smaltimento delle macerie.

Per quanto riguarda il locale a deposito si rilevano alcune piccole discordanze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale di primo impianto, in particolare non veniva rappresentata la scala di collegamento interno tra i piano terra e primo: tale difformità risulta regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato pari a circa € 3.500 (comprensivo della sanzione pecuniaria).

Difformità catastali:

Per quanto riguarda gli immobili si riscontra la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento autorizzato dal GE in data 11/02/2025.

Si precisa che a seguito del ripristino dello stato concessionato dell'abitazione sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale della stessa con un costo stimato in € 700,00.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

Il consulente tecnico stimatore, nel proprio elaborato, ha quantificato i costi per la regolarizzazione edilizia in € 2.500 per la pratica edilizia ed € 5.000 per le opere edili di demolizione e smaltimento delle macerie quanto all'abitazione ed in € 3.500 (comprensivo della sanzione pecuniaria) per il locale deposito.

Per l'aggiornamento catastale, il perito ha stimato un costo di € 700,00.
Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

Gli immobili sono liberi ed è già stato emesso l'ordine di liberazione da parte del Giudice dell'esecuzione, in data 25/10/2025.



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 (15 febbraio 2026)** 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: € 28.000,00, 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 € 21.000,00.

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. 125/2023 - 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 16 febbraio 2026 e terminerà alle ore 12 del 23 febbraio 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

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.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 DAV (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 27 novembre 2025



Il Professionista delegato
Avv. Monica Vailati




Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva

