

C.E.G.

**Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie**

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: [ceg@cegnovara.it](mailto:ceg@cegnovara.it)

p.e.c. [cegnovara@legalmail.it](mailto:cegnovara@legalmail.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 25/2024

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Rag. Lorenza Airoidi**  
Vendita Telematica **30/09/2025 ore 11:30**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI NOVARA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI**  
**Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.**

### 1° esperimento

Il sottoscritto, Rag. Lorenza Airoidi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 24/04/2025, informa che il giorno **30/09/2025 alle ore 11:30** 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](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

#### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **Comune di Suno NO), Via XXV Aprile n. 97 (catastalmente n. 69)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato indipendente costituito da due unità abitative su tre piani fuori terra oltre ad autorimessa, casseri e tettoie, corte comune.

Il fabbricato è così suddiviso: piano terra tre locali da circa 25 mq ciascuno, come anche il piano primo raggiungibile da scala esterna in muratura con piccolo sottoscala. Il perito non ha potuto accedere al sottotetto in quanto raggiungibile solo attraverso scala a pioli (non presente) con sbarco sul ballatoio del secondo piano, arretrato sul lato est rispetto al balcone del primo piano.

Internamente alla corte, sono presenti **due casseri** in muratura con tetto a falde, di cui uno sviluppato su due piani, secondo piano inaccessibile per mancanza di collegamento. In aderenza al cassero di dimensioni minori è stata realizzata un' **autorimessa** con struttura in blocchi di cemento e copertura a lastre in eternit.

Una serie di **ripostigli e tettoie**, realizzate sul confine est del lotto collegano il cassero di dimensioni maggiori con il fabbricato abitativo, la struttura è in muratura, la copertura, dove presente, è in lastre di eternit.

Nel complesso il lotto è in stato di abbandono in pessime condizioni di manutenzione, privo di impianti, serramenti, e con materiali di vario genere ammassati nei locali al piano terra in ambienti in quantità tali da impedire l'accesso e nella corte, per quanto riguarda l'area urbana identificata dal mappale 451 dalla sovrapposizione eseguita tra la mappa catastale e le riprese aeree risulta essere, per la maggior parte, occupata dalla pubblica viabilità ed in minima parte anche sul mappale 102, presumibilmente dovuto al mancato perfezionamento di procedura espropriativa da parte dell'Ente pubblico competente.

Si evidenzia che dalle rappresentazioni catastali risulta essere di proprietà il marciapiede su via XXV aprile ed una piccola porzione di terreno di forma triangolare oltre il lato est del fabbricato abitativo, generata dal prolungamento della recinzione (est) sino alla strada comunale.

#### **Dati catastali**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Suno come segue:

- foglio 16, mappale 102, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 426,08 -Via XXV APRILE n. 69 piano T-1;
- foglio 16, mappale 102, subalterno 3, categoria A/3, classe 2 consistenza 5,5 vani, rendita Euro 312,46 -Via XXV APRILE n. 69 piano 1-2;
- foglio 16, mappale 102, subalterno 4, categoria C/6, classe 2 consistenza 21 MQ, rendita Euro 59,65- Via XXV APRILE n. 69 piano T;
- foglio 16, mappale 102, subalterno 5, Bene Comune Non Censibile
- foglio 16, mappale 451, categoria F1, consistenza 55 mq – Via XXV APRILE N. 97 piano T  
Catasto Terreni  
Foglio 16 part. 162 e part. 451 Ente Urbano

#### **Coerenze**

confini unità abitativa sub. 2: al piano terra area cortilizia comune di cui al sub. 5 su due lati, mappali 321, 378 e 538 del catasto terreni, al piano secondo prospetto su area cortilizia su tre lati e mappali 378 e 538 del catasto terreni;

confini unità abitativa sub. 3: prospetto su area cortilizia per tre lati, mapp. 321 catasto terreni.

confini unità sub. 4: area cortilizia comune di cui al sub 5 per due lati, proprietà di cui al sub 2, mapp 450 catasto terreni.

L'area pertinenziale in parte occupata dal fabbricato risulta identificata al catasto terreni:

Foglio 16 mappale 102- Ente Urbano- 10 are 96 centiare

Foglio 16 mappale 451- Ente Urbano – 55 centiare

confini: Via XXV Aprile, mappali 102 e 450, strada provinciale.

#### **Pratiche edilizie**

Presso l'ufficio tecnico del comune di Suno è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n.72/1981 del 09/11/1981 per "l'esecuzione di servizio igienico interno al fabbr. esistente";
- Rilascio di autorizzazione n.13 del 07/06/1984 per "l'esecuzione di pavimentazione di un tratto della proprietà lungo via XXV aprile (17,20 x 0,80)".

#### **Difformità urbanistico - edilizie:**

**il perito ha segnalato quanto segue:** "lo stato dei luoghi è difforme dalla documentazione fornita dall'Ufficio tecnico di Suno per l'assenza del bagno al piano terra come autorizzato nella concessione edilizia 72/1981; In assenza di documenti depositati presso Ufficio Tecnico di Suno che abbiano autorizzato la realizzazione degli immobili si è proceduto alla richiesta delle planimetrie catastali di primo impianto in disposizione DPR 380/2001, art. 9bis , c.1bis, e s.m.i. D.L. 69/2024, in risposta alla richiesta l'agenzia del territorio riferiva che i fabbricati erano già presenti nelle mappe del 1952 con fabbricati rurali e le schede NCEU di primo impianto risalgono al 1986 , periodo in cui i fabbricati rurali venivano censiti al catasto urbano, difformità sanabili con onorario indicativamente quantificato in € 2.000,00 escluse eventuali tributi e sanzioni se richiesti da PPUU.

#### **Difformità catastali:**

**il perito ha rilevato quanto segue:** *“la documentazione depositata presso l'agenzia delle entrate territorio non è conforme allo stato reale dei luoghi, per l'assenza di alcune murature interne al fabbricato abitativo, sia al piano terra che al primo, difformità sanabile con onorario indicativamente quantificato in € 2.500,00 escluse eventuali tributi e sanzioni se richiesti dai PPUU”;*

**Stato di possesso:** libero da persone. Il G.E. ha emesso O.D.L. in data 24/04/2025. Come da comunicazione del 29/05/2025 le chiavi sono in possesso del custode .

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom Fabio Mazzara redatta in data 03/02/2025 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 della Giustizia, al quale si potrà accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://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:** € 51.800,00- (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 € 38.850,00-

**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. 25/2024 – 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](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.

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 30/09/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 07/10/2025, 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

**Publicità:**

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](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://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](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; 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](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) – sito internet [www.astaigiudiziaria.com](http://www.astaigiudiziaria.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](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 19/06/2025

Il Professionista Delegato

Rag. Lorenza Airolidi

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare