

**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 rag. Simone Zoppis professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 16 marzo 2026 informa che il giorno **2 luglio 2026 alle ore 12:00** 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**

**Lotto Unico - Comune di Cerano (NO), Via Molino Vecchio n. 109 e 107**  
**(a catasto Via Molino Vecchio n. 55 e 57)**

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Condominio Vittoria, composta da appartamento al piano rialzato con cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, bagno e ingresso/corridoio/disimpegno, oltre a due balconi. Completano la proprietà, al piano seminterrato, un vano cantina e un'autorimessa singola.

**Dati catastali:**

Le unità immobiliari sono così identificate al NCEU del Comune di Cerano (NO) al:

- Foglio 6, particella 259, subalterno 2, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, Via Molino Vecchio n. 55, scala A, piano S1-T, rendita € 413,17;

- Foglio 6, particella 259, subalterno 51, categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, superficie catastale totale 12 mq, Via Molino Vecchio n. 57, scala A, piano S1, rendita € 39,66;

Gli immobili sopra descritti sono censiti per corrispondenza al NCT del Comune di Cerano (No) al:

- Foglio 6, mappale 321, Ente Urbano, superficie 2610 mq.

**Coerenze:**

Riferite all'appartamento: da Nord in senso orario; altra proprietà; area comune condominiale sugli altri tre lati.

Riferite alla cantina la piano seminterrato: da Nord in senso orario: altra proprietà; area comune condominiale su due lati e a Ovest corridoio condominiale cantine.

Coerenze da Nord in senso orario autorimessa.

Riferite all'autorimessa : da Nord in senso orario; altra proprietà; a Est corridoio condominiale cantine; area comune condominiale sugli altri due lati.

### **Pratiche edilizie:**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente, il Perito ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 144/73 del 16/10/1973;
- Licenza Edilizia n. 161/1974 del 07/10/1974 (variante);
- Abitabilità n. 417 del 07/11/1974.

### **Conformità urbanistica-edilizia:**

Il Perito segnala che l'appartamento risulta non conforme ma regolarizzabile, mentre la cantina facente parte della medesima U.I.U. non presenta difformità urbanistico-edilizie. L'autorimessa risulta invece conforme.

Dall'analisi dei documenti progettuali rinvenuti con l'accesso agli atti sono emerse alcune differenze tra la situazione approvata e lo stato attuale, relative alla diversa distribuzione interna dei tavolati divisorii degli ambienti dell'appartamento, oltre a modeste differenze del balcone a sud-ovest.

Le difformità interne dell'appartamento sono sanabili mediante CILA in sanatoria, mentre per la regolarizzazione delle difformità dei balconi è prevista una SCIA in sanatoria. I costi presumibili sono riportati in perizia.

Si precisa che la valutazione della conformità si riferisce unicamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e, precisamente, alla loro conformazione planimetrica rilevabile dai disegni di progetto allegati ai titoli di legittimazione. La conformità non può riferirsi all'intero fabbricato e/o alle sue parti comuni, in quanto i rilievi metrici non sono eseguibili nell'ambito del presente procedimento.

### **Conformità catastale:**

Il Perito segnala che l'appartamento e l'autorimessa non risultano conformi alle schede catastali. Dal confronto tra le schede catastali e la situazione di fatto verificata durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: diverse dimensioni interne e posizione dei muri divisorii dei locali dell'appartamento, nonché un'imprecisa rappresentazione dimensionale della cantina e dell'autorimessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale tramite pratica DOCFA per le Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.), con i costi indicativi segnalati in perizia.

### **Provenienza:**

Le unità immobiliari di cui al presente lotto unico sono pervenute agli esecutati in forza di atto di compravendita, atto a rogito Dottor Giovanni Baldi, notaio in Trecate, in data 14 dicembre 2000, repertorio numero 101644, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 16 dicembre 2000, registro particolare 11780, registro generale 18380.

### **Stato di possesso:**

Gli immobili risultano essere liberi.

### **Ulteriori avvertenze:**

Le spese condominiali arretrate indicativamente di quantificano in € 2.145,58. Si ricorda che per eventuali spese condominiali insolute di competenza degli immobili staggiti in oggetto, l'aggiudicatario sarà gravato unicamente da quelle pendenti al momento del trasferimento definitivo del bene per l'anno in corso e per l'anno precedente, ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. c.c.; trattasi pertanto di dato soggetto a variazione.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e/o giuridici gravanti sulle Unità Immobiliari oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, ad eccezione della servitù, dei patti e delle condizioni convenute con ENEL in forza di scrittura privata autenticata, riguardanti la servitù di transito sulla proprietà comune, la servitù di elettrodotto sia sotterranea sia aerea e la disciplina dei rapporti condominiali.

Tali servitù traggono origine dall'acquisto da parte di ENEL di un locale al piano sottostrada del fabbricato adibito a cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, con le relative servitù di accesso, passaggio ed elettrodotto.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima del tecnico incaricato architetto Dario Guenzi, depositata agli atti, alla quale si rinvia per ogni altra informazione utile e notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria.

Le unità immobiliari sopra descritte, identificate quale LOTTO UNICO, sono poste in vendita senza incanto al:

Prezzo base: € 55.200,00 (Euro cinquantacinquemiladuecento virgola zero zero).

Offerta minima: € 41.400,00 (Euro quarantunomilaquattrocento virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00

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

### **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 delle 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: € 55.200,00** - (valore di stima 55.000,00), 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 € **41.400,00** - **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:

**IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 87/2025, 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 2 luglio 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 9 luglio 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 € 1.300,00-

**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, comma 1, c.p.c.;
- 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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);

**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.astagiudiziaria.com](http://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 il professionista delegato Rag. Simone Zoppis (tel. 0322 833222 – e-mail [confidi@confidisrl.it](mailto:confidi@confidisrl.it)).

Borgomanero (NO), 2 aprile 2026

Il Professionista delegato  
Rag. Simone Zoppis

**Allegati:**

Prospetto informativo – Es. 87/2025 Tribunale di Novara