

R.G.E. n. 90/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Dott.ssa Claudia Mazza

Vendita Telematica del 13 maggio 2026 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.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Claudia Mazza professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 27/01/2026 informa che il **giorno 13/05/2026 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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con autorimessa in edificio a regime condominiale, sito in Cerano (No), via Novara n. 26 (civico indicato in catasto n. 28). L'immobile è compreso in una palazzina multipiano, libera su quattro lati di n. 3 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, serviti da scala comune senza ascensore. L'accesso al bene avviene dalla via Novara tramite cancello pedonale, mentre l'accesso alle autorimesse e all'area cortilizia comune avviene sempre dalla via Ticino con apposito cancello carraio.

L'unità immobiliare, ubicata al piano rialzato (1° f.t.), con accesso da scala comune, è così articolata: ingresso, locale soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera doppia, servizio igienico, camera singola e n. 2 balconi scoperti con affaccio sulle aree comuni. Fanno inoltre parte della proprietà, un locale cantina e un'autorimessa, entrambi ubicati al piano seminterrato, del fabbricato residenziale.

Dati catastali

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al NCEU del Comune di CERANO (NO) Via Novara n. 28:

- Foglio 3 mappale 431 sub 2, categoria A/3, classe 2, composto da 5 vani – Rendita euro 296,96;
- Foglio 3 mappale 431 sub 15, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 16 – piano S1 Rendita euro 61,97;

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Terreni Foglio 3 mappale 431 Ente urbano, sup. Ha 00.09.65.

Gli attuali identificativi derivano dalla soppressione della particella 283 nel medesimo foglio di mappa secondo la VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/10/2004 Pratica n.

NO0169699 in atti dal 27/10/2004 VARIAZIONE PER ALLINEAMENTO MAPPE (n. 35244.2/2004).

Coerenze:

Coerenze dell'appartamento sub. 2:

a nord vano scala comune e altra unità immobiliare; a est affaccio su area comune; a sud prospetto su area comune; a ovest altra unità immobiliare e affaccio su area comune;

Coerenze del locale cantina sub. 2:

a nord affaccio su area comune; a est altra unità immobiliare; a sud corridoio comune; a ovest altra unità immobiliare.

Coerenze autorimessa mappale sub. 15:

a nord affaccio verso area comune; a est altra unità immobiliare; a sud corridoio comune; a ovest altra unità immobiliare.

Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato entro cui è compresa l'unità stimata è stata effettuata in data antecedente al 1 settembre 1967, a seguito del rilascio del seguente titolo autorizzativo, rilasciati dal Comune di Cerano:

- Nulla osta del 26/06/1964;
- Autorizzazione di abitabilità n. 182 del 29/12/1965;

In seguito, è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- Denuncia inizio attività prot. n. 12145 del 22/08/2006 (opere di manutenzione per installazione caldaia autonoma).

Non risultano depositati agli atti titoli autorizzativi successivi a tali date.

Difformità urbanistico edilizie:

Con la verifica del titolo autorizzativo relativo alla costruzione del fabbricato condominiale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione spazi interni (posizionamento tramezzature poste a delimitazione di spazi disimpegno, soggiorno e cucina).

Difformità catastali:

La perizia dà atto che dopo la regolarizzazione edilizia – di cui al punto precedente – dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale, con l'aggiornamento di n. 2 schede planimetriche.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

La perizia indica che:

- Le difformità edilizie individuate al punto 4.3.1 sono tutte regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.). Sarà inoltre necessario provvedere al ripristino del serramento nel disimpegno, come da autorizzazione originale, al fine di ottenere la separazione tra il servizio igienico e il locale cucina.
Spese tecniche previste per la pratica comunale in sanatoria con opere pari a circa € 2.000,00 (oblazione-diritti + competenze).
- A seguito di regolarizzazione edilizia, la variazione catastale comporta l'aggiornamento di n. 2 schede planimetriche.
Costo previsto per variazioni € 800,00 (ottocento) oltre a € 140,00 di diritti catastali.

Provenienza:

L'immobile risulta di proprietà della esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito dall'atto notaio Nunzia Giacalone in Novara (NO) del 26/06/1998 rep. n. 169553 racc. n.16417,

registrato a Novara (No) e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data 22/07/1998 ai nn. 9957/7271.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da inquilino con contratto di locazione ad uso abitativo scaduto il 30/06/2025.

Ordine di liberazione non emesso.

Ulteriori informazioni:

La perizia dà atto che:

- Le certificazioni relative alla conformità impiantistica ai sensi della normativa vigente (DM n. 37/2008) in materia di sicurezza non risultano depositate né risultano in possesso dell'esecutato.
- L'immobile non dispone attualmente di attestato di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente (D.M. 26/06/2015). Il precedente attestato (classe G indice IPE kwh/mq 320,8955) non risulta in corso di validità.

Atti di asservimento urbanistico:

La perizia non indica nulla.

Spese condominiali

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione (preventivo gestione 2025/2026): € 468,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 547,33

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: € **62.000,00** - (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 € **46.500,00**

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. 90/2024 - , 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 **13/05/2026** e terminerà alle ore 12.00 del **20/05/2026** 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 nonché planimetrie e supporto fotografico:

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.astearvisi.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 Delegati alle Vendite (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 13/02/2026



Il Professionista delegato
Dott.ssa Claudia Mazza



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva
Fascicolo fotografico

