

TRIBUNALE DI NOVARA

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

1° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Paolo Arrigoni, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19/02/2026, informa che il giorno **10/06/2026 alle ore 9:30** 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;
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Cerano (NO), Via Castello n. 7

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità residenziale monofamiliare disposta al primo e secondo piano di edificio tipo "terratetto", con autorimessa al piano terra e area esterna annessa di accesso alla proprietà.

Edificio di tre piani fuori terra non costituito in condominio con annesso piccolo cortile esclusivo privo di recinzione. L'edificio è raggiungibile dalla via Castello al civico 7 a mezzo di drone carraio e cortile.

Al piano terra si trova l'autorimessa con piccolo vano ripostiglio e la scala di accesso all'appartamento del primo e secondo piano. L'unità residenziale è composta da soggiorno in ingresso al primo piano, cucina con balcone, ripostiglio in sottoscala con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed allestito con lavandino e wc, scala interna in soggiorno di accesso al secondo piano composto da disimpegno, camera, bagno e camera con balcone.

Dati catastali

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Cerano come segue:

Foglio 52, particella 937 sub. 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 253,06, via Castello n. 7, piano 1-2.

Foglio 52, particella 937 sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita € 79,53, via Castello n. 7, piano T.

Gli immobili sono censiti per duplicazione al catasto terreni al foglio 52, particella 937, ENTE URBANO di 70 centiare.

Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T. del foglio 52 del comune di Cerano: a nord particella 1556 di altra proprietà (area cortilizia di accesso alla proprietà da via castello), a sud particella 954 e particella 956

di altra proprietà; a est particella 2305 di altra proprietà, a ovest particella 940 e particella 2372 di altra proprietà.

Pratiche edilizie difformità urbanistico – edilizie e catastali

Le opere relative alla costruzione del fabbricato sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.

Il CTU non ha reperito, presso gli archivi del comune di Cerano, alcuna pratica o atto autorizzativo e nessun certificato di abitabilità/agibilità.

Gli immobili non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

il CTU ha rilevato che: *“le schede planimetriche risultano conformi con lo stato attuale dei luoghi”.*

Stato di possesso: I beni risultano occupati dal debitore. **A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto “condizioni della vendita” in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pag.4)**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Gem Graziano Chiera redatta in data 15/01/2026 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 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: € 38.000,00- (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 € 28.500,00-

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. R.g.e. n. 72/2025 – 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, 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 10/06/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 17/06/2026 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 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 c.p.c. 1° comma;
- 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:

- 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, 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 richiestevite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astaquidiziarie.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- e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 10/03/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Arrigoni



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare.