

R.G.E. n. 29/2024  
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona  
Professionista Delegato Avv. Tommaso Mazzini  
Vendita Telematica del 01.09.2026 ore 11.00

## **TRIBUNALE DI NOVARA**

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

### **SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Tommaso Mazzini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 16.01.2026 informa che il giorno **28 settembre 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**

#### **Comune di Cerano (28065-NO), via Alcide De Gasperis n. 6**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 6 particella 62, subalterno 11, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 71, p. 2, rendita Euro 209.17;

Trattasi di **appartamento**, facente parte del compendio condominiale denominato "INA CASE II", scala B, sito a Cerano (NO), in via Alcide De Gasperi n. 6.

Alla palazzina, edificata prima del 1955, si accede con ingresso pedonale e carraio posto su via Alcide De Gasperi n.6.

L'appartamento, facente parte del compendio condominiale denominato "INA CASE II", si sviluppa su superfici distinte nel seguente modo:

- abitazione di mq. 52,90 di S.U.; balcone 1 mq. 3,20; balcone 2 mq. 1,44; terrazza mq. 9,08; cantina mq. 6,78 di S.N.R. per una superficie lorda totale di abitazione di mq. 67,02 e di superfici non abitabili di mq. 20,50.

E' composto da:

- ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera, lavanderia, ripostiglio, balconi e terrazzo, con cantina al piano interrato, senza autorimessa.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia muraria a gas, non a norma, e radiatori in alluminio in buone condizioni.

I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera con tapparelle in pvc in buone condizioni.

Infissi interni in legno tamburato e vetro a battente.

Portoncino d'ingresso in normali condizioni, mentre la porta della cantina è in lamiera ed in buone condizioni.

**Dati catastali:**

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata e censita al N.C.T. del Comune di Cerano (28065-NO), foglio 6, mappale 62, ente urbano di are (Ha) 00.18.28 – partita 0000001 – “CASSONE 94”. I fabbricati risultano catastalmente identificati al Catasto Edilizio Urbano al foglio 6 particella 62, subalterno 11, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 71, p. 2, rendita Euro 209,17.

**Coerenze:**

L'intera area su cui è eretto il fabbricato, confina:

Coerenze al N.C.E.U appartamento: a Nord e a Est mappale 62 comune; a Sud disimpegno, scala comune e altra proprietà; a Ovest mappale 61 comune.

Coerenze al N.C.E.U cantina: a Nord altra proprietà; ad Est terrapieno e corte comune; a Sud scala comune; a Ovest disimpegno comune.

Coerenze alla mappa digitale del catasto: abitazione di mq. 52,90 di S.U.; balcone 1 mq. 3,20; balcone 2 mq. 1,44; terrazza mq. 9,08; cantina mq. 6,78 di S.N.R. per una superficie lorda totale di abitazione di mq. 67,02 e di superfici non abitabili di mq. 20,50.

**Pratiche edilizie:**

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1955. Il Perito incaricato, a seguito di accertamento con accesso agli atti telematici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano, riporta che non è stato possibile risalire ad alcuna pratica, disegno o atto autorizzativo. Risultano rilasciati unicamente i certificati di abitabilità senza allegati: n.14 del 18.11.1955, n.36 del 21.12.1956, n.26 del 29.01.1960. Pertanto, non è possibile dichiarare la conformità o difformità.

**Difformità urbanistico edilizie:**

Stante la relazione del Perito, non è possibile dichiarare la conformità o difformità edilizio-urbanistica dell'immobile.

**Difformità catastali:**

Non si riscontrano difformità catastali.

**Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:**

Come da perizia.

**Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:**

L'immobile risulta attualmente libero.

**Ulteriori informazioni:**

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione parti comuni previste per l'anno 2025: € **385,70**

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, per saldo 2023-2024 e preventivo anno 2025: **2.977,22**

Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) **nessuna**

\*\*\*\*\*

**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](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: € 28.500,00 - (pari al 75% del 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 € 21.375,00 - 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. 29/2024 -, 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](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 **28 settembre 2026 alle ore 12:00** e terminerà alle ore **12:00** del **5 ottobre 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, 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

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.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](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 Avv. Tommaso Mazzini (tel. 0321 611619 – fax 0321 620629 – e-mail [segreteria@studiobroggimazzini.eu](mailto:segreteria@studiobroggimazzini.eu)).

Novara, 15.05.2026

Il Professionista delegato  
Avv. Tommaso Mazzini

**Allegati:**  
**Prospetto informativo sulla vendita esecutiva**