

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Elisabetta Cremonini professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 4 giugno 2026, notificato in data 5 giugno 2026, informa che **il giorno 2 ottobre 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
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato **Dott.ssa Elisabetta Cremonini**

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - Comune di Cameri (NO) in Via Carducci n.47/49

I beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, si trovano nel Comune di Cameri (NO), in Via Carducci n.47/49.

All'appartamento è possibile accedere dall'ingresso pedonale posto sulla via Carducci al civico n. 47, percorrendo la corte comune sino all'ingresso del corpo di fabbrica e salendo con la scala comune fino al piano secondo.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo (terzo fuori terra), di un fabbricato che si sviluppa per 3 piani fuori terra, ed è composta da: ampio soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere e ripostiglio oltre a due balconi.

Il collegamento tra i vari piani dell'edificio avviene mediante scala comune interna. Non è presente l'ascensore per il collegamento ai piani.

All'appartamento è annesso un garage posto al piano terra ed accessibile dalla via Carducci.

Dati Catastali:

Il Lotto Unico è identificato al N.C.E.U. del Comune di Cameri (NO):

- Foglio 49, particella 700, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 130,00, rendita catastale Euro 340,86;
- Foglio 49, particella 541, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie totale mq 26, rendita catastale Euro 98,02.

Ed edificati su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

- Foglio 49, particella 2026, ente urbano di are 04,55
- Foglio 49, particella 813, ente urbano di are 00,10
- Foglio 49, particella 815, ente urbano di are 01,10
- Foglio 49, particella 816, ente urbano di are 00,17.

Coerenze:

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: a Nord mappale 205, a Est vano scala comune ed altra U.I. part. 814, a Sud affaccio su corte comune, ad Ovest affaccio su via Carducci.

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord altra U.I. sub.1, a Est corte comune, a Sud altro garage sub.3, a Ovest via Carducci.

Attuali proprietari:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di donazione del [REDACTED] rogante [REDACTED].

Pratiche edilizie

Gli immobili sono stati edificati in epoca antecedente al 1967. Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Cameri (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, solamente le seguenti pratiche edilizie successive alla sua edificazione:

- Licenza Edilizia prot. n. [REDACTED] del 03/06/1974 per lavori di "ampliamento edificio esistente", rilasciata dal Comune di Cameri;
- Comunicazione di inizio lavori in data 03/07/1975;
- Richiesta di rinnovo Licenza Edilizia prot. n. [REDACTED] del 03/06/1974 in data 09/05/1975 rilasciata dal Comune di Cameri;

- Comunicazione di fine lavori in data 04/12/1976;
- Autorizzazione all'Abitabilità del 20/12/1976 rilasciata dal Comune di Cameri;
- Concessione Edilizia del 15/07/1980 per lavori di "ampliamento portoni carrai dei garage", rilasciata dal Comune di Cameri;
- Comunicazione di inizio lavori in data 08/04/1981;
- Comunicazione di fine lavori in data 04/05/1981;

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo effettuato dal perito è emersa la presenza di alcune lievi difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

Con riferimento all'unità abitativa, si rilevano limitate difformità interne, riconducibili a elementi costruttivi realizzati in fase esecutiva quali colonne per scarichi e/o canne fumarie, non esplicitamente rappresentati negli elaborati progettuali, che si ritiene possano rientrare nell'ambito delle cosiddette tolleranze esecutive previste dalla normativa vigente.

Per quanto concerne l'autorimessa, si evidenzia la presenza di porzioni di tramezze di separazione rispetto ad altri locali di diversa proprietà, non riscontrabili negli elaborati grafici autorizzati, la cui conformità edilizio-urbanistica potrà essere oggetto di eventuali ulteriori approfondimenti e verifiche

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche precedenti e successi non reperite dall'amministrazione comunale e pertanto non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Conformità catastale:

Per l'immobile di cui al Foglio 49, part. 700, sub. 3, si riscontrano lievi difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. [REDACTED] in data 12/04/1977 per quanto riguarda la mancata rappresentazione di elementi costruttivi realizzati in fase esecutiva quali colonne per scarichi e/o canne fumarie nonché un'errata indicazione dello spessore di alcune tramezze interne.

Per l'immobile di cui al Foglio 49, part. 541, sub.2, si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. [REDACTED] in data 12/04/1977, per quanto riguarda la presenza di due porzioni di tramezze a divisione con il sub. 1 e sub. 3, la minor dimensione della porta di accesso e la presenza di una finestra sul lato est con affaccio sulla corte comune.

Regolarizzazione edilizia e catastale:

Il perito ha segnalato nell'elaborato peritale che, a seguito del colloquio con il responsabile dei procedimenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri (NO), le difformità rilevate in sede di sopralluogo siano sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria per conformazione dello stato legittimo.

Oneri per pratica edilizia in sanatoria comprensivo di Pratica in Sanatoria, diritti comunali e sanzioni, alla data della perizia, per circa Euro 2.082,10 di cui € 1.002,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (Calcolo effettuato ai sensi dell'Art. 1 comma 100, Legge finanziaria 2008 della Finanziaria 2008 - Importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'Art. 5- provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate n. 185820/2011.)

A seguito della sanatoria degli abusi edilizi sarà necessario anche l'aggiornamento delle attuali schede catastali.

Oneri pratica catastale comprensiva di rilievo ed aggiornamento schede catastali e diritti catastali per circa Euro 877,10 di cui Euro 700,00 soggetti a contributi C.N.P.A.G. (Calcolo effettuato ai sensi dell'Art. 1 comma 100, Legge finanziaria 2008 della Finanziaria 2008 – Importo non soggetto a ritenuta ai sensi dell'Art. 5- provvedimento Direttore Agenzia delle).

A fronte di quanto sopra descritto, il totale delle **spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale**, già decurtate dal prezzo base d'asta, alla data della predisposizione dell'elaborato è pari ad **Euro 2.959,20.**

Il perito ha precisato nella perizia che, nonostante le difformità sopradescritte, a mente dell'Art. 46 comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e dell'Art. 40 comma 6 della Legge del 28 febbraio 1985 n. 47, l'immobile è comunque vendibile nello stato di fatto così come descritto.

Stato di possesso:

Gli immobili risultano allo stato attuale occupati dall'esecutato.

Sul lotto unico grava:

- ✓ **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo con atto del Tribunale di Novara in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] iscritta a Novara in data [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED] a favore di [REDACTED], per Euro 21.214,14.
- ✓ **Pignoramento immobile**, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED], Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 39.232,80 oltre a spese ad interessi maturandi.

Il tutto come meglio dettagliato e descritto nella relazione di stima redatta dal Geom. Cristian Altamore depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

L'unità immobiliare, sopra descritta, identificata quale **LOTTO UNICO**, è posta in vendita senza incanto al **prezzo base di Euro 94.000,00.**

Offerta minima: Euro 70.500,00 (settantamila/cinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Euro 7.050,00 (settemila/cinquanta/00), pari al 10% del prezzo minimo per la validità dell'offerta.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00.

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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 1 ottobre 2026** 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: € 94.000,00 (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 **€ 70.500,00**.

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 93B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella **causale "Proc. Esec. RGE n.88/2025 - 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.**

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il seguente portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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.

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 2 ottobre 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 9 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 € 1.500,00

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.

PUBBLICITA'

Si provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- Inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati nel sito internet www.astegiudiziarie.it gestito dallo Aste Giudiziarie Inlinea Spa e sul sito web del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it e sul sito distrettuale www.giustizia.piemonte.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della eventuale vendita;
- Diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'avviso di vendita attraverso il servizio Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- Pubblicazione dell'estratto del presente avviso sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Ediz. 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.canlaeaste.it, www.astearvvisi.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;

- Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno, su altri eventuali siti internet a disposizione degli Istituti di credito procedenti e/o intervenuti purché sia garantita la normativa in vigore sulla *privacy*;
- alla luce della tipologia e dell'importanza di immobile e solo su istanza dei creditori procedenti e/o intervenuti, mediante pubblicazione su uno o più giornali a diffusione locale o nazionale, o mediante uno o più dei seguenti servizi pubblicitari, secondo le modalità ed i prezzi proposti da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. alla stregua del dossier informativo pubblicato sul sito internet del Tribunale (www.tribunale.novara.it):
 - o Virtual Tour 360°;
 - o Web Tv Reteaste.tv;
 - o Vetrina immobiliare permanente dei beni in vendita;
 - o Traduzione multilingua;
 - o Realizzazione di filmati e report fotografici hi-res;
 - o E-mail marketing;
 - o Cartellonistica dedicata e affissione di manifesti;
 - o invio di volantini nei dintorni dell'immobile;
 - o Spot su TV e radio locali

CUSTODIA

È stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.F.I.R. Piemonte S.r.l., in persona del Direttore, C.F. VGNLNZ67P02L219E, con sede in Novara Via Enrico Fermi n. 6, tel. 0321 628676 – fax 0321.392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it e/o sito internet www.astagiudiziaria.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

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.

Novara, 14 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Elisabetta Cremonini



Allegati:

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva