

R.G.E. n. **32/2025**
G.E. dott. **Francesco Messini D'Agostini**
Professionista Delegato rag. **Angelo Agabio**
Vendita Telematica del **8 gennaio 2027 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.**

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto rag. Angelo Agabio professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 23 aprile 2026 informa che il giorno **8 gennaio 2027 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

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Cerano (NO), Via Roma n. 11

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato unifamiliare in cortina, da cielo a terra, posto su due livelli ovvero piano terra e primo, oltre a deposito in corpo basso staccato.

Gli spazi del corpo residenziale sono così articolati: piano terra (1° fuori terra): locale cucina, soggiorno, ripostiglio e scala interna di collegamento con il piano superiore; piano primo (2° fuori terra): disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e balcone. La superficie lorda commerciale dell'abitazione è di circa mq. 65,00 e quella calpestabile di circa mq. 53,00.

Il corpo basso adibito a deposito è composto da un vano singolo al piano terra e da una piccola porzione di terreno pertinenziale lungo il lato est. La superficie lorda commerciale è di circa mq. 18,00 e quella calpestabile di circa mq. 15,00.

Dati catastali:

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

- foglio 52, particella 63, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,50 vani, superficie catastale totale mq. 66, Via Roma n. 11, piano T-1, rendita € 162,68;
- foglio 52, particella 59, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, Via Roma n. 11, piano T, rendita € 28,92.

Gli immobili sono inoltre identificati al Catasto Terreni del Comune di Cerano (NO) al:

- foglio 52, particella 63, ente urbano, superficie are 00 ca 94;
- foglio 52, mappale 59, ente urbano, superficie are 00 ca 27.

Coerenze:

Coerenze dell'abitazione da Nord in senso orario: mappale 53; mappale 2837; sedime stradale (area comune mappale 63); mappale 2016.

Coerenze del deposito da Nord in senso orario: mappale 2838; mappale 2066; mappale 60; sedime stradale privato (mappale 2587).

Pratiche edilizie

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano (NO), il Perito ha accertato che la costruzione dei beni oggetto di esecuzione è stata effettuata in data antecedente alla legge urbanistica n. 1150/1942. Trattandosi di immobile di vecchia formazione, non risultano titoli abilitativi rilasciati o depositati per interventi edilizi. In assenza di documenti probanti, lo stato legittimo deve intendersi determinato ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR n. 380/2001, attraverso le informazioni catastali di primo impianto.

Conformità urbanistica-edilizia:

Il perito incaricato ha rilevato alcune difformità di modesta entità, raccolte entro il perimetro edificato e tutte regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.) o tramite il ripristino dello stato legittimo. Le difformità riguardano il solo mappale 63 e consistono in: diversa distribuzione di spazi interni al piano primo, con formazione di locale ripostiglio in corrispondenza del vano scala, avente comunicazione diretta con la camera da letto; formazione di apertura vetrata lungo la parete nord a delimitazione del vano scala. Si segnala altresì che non risulta agli atti certificazione di agibilità, la quale dovrà essere ottenuta con idonea segnalazione certificata. I costi previsti per oblazione e spese tecniche per pratiche di sanatoria e agibilità sono quantificati dall'esperto stimatore in Perizia.

Conformità catastale:

A seguito della regolarizzazione edilizia, dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale con l'aggiornamento della scheda planimetrica del solo mappale 63. Il costo previsto per la pratica DOCFA è quantificato dall'esperto stimatore in Perizia.

Provenienza:

Le unità immobiliari di cui al presente avviso di vendita sono pervenute all'esecutato mediante atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Andrea Milano di Novara in data 23 novembre 2006, rep. n. 23061, raccolta n. 6675, regolarmente registrato, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 30 novembre 2006 ai nn. 26981/16323.

Stato di possesso:

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Il tutto come meglio in fatto e descritto nella relazione di stima del tecnico incaricato architetto Massimo Franzoso, 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: € 37.130,00 (Euro trentasettemilacentotrenta virgola zero zero).

Offerta minima: € 27.848,00 (Euro ventisettemilaottocentoquarantotto virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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 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: € 37.130,00 - (valore di stima 50.000,00), 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 **€ 27.848,00**-
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. 32-2025, 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, 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 8 gennaio 2027 e terminerà alle ore 12:00 del 15 gennaio 2027 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, 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.asteannunci.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 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 il professionista delegato Rag. Angelo Agabio, domiciliato presso CON.FI.DI. S.r.l. S.t.p. in Borgomanero (NO), Via Montale, n. 24 (tel. 0322 833222 – e-mail esecuzioniimmobiliari@confidisrl.it).

Borgomanero (NO), 14 settembre 2026

Il Professionista delegato
Rag. Angelo Agabio

Allegati:

Prospetto informativo – Es. 32/2025 Tribunale di Novara