

C.E.G.
Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie
Corso Cavallotti n. 11- 28100 Novara
Tel: 0321/397588
email: infoage@cegnovara.it
p.e.c. cegnovara@legalmail.it

R.G.E. n. 165/2024
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Dott. Emanuele Tosi**
Vendita Telematica **25/02/2026 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.

1° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Emanuele Tosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 10/11/2025 informa che il giorno **25/02/2026 alle ore 11:00** 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 In linea 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

LOTTO 1

Comune di Cameri (NO) – Strada Servetta snc

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di fabbricato, capannone/tettoia per ricovero macchine agricole come meglio infra descritti:

A. Abitazione ancora in fase di definizione, al piano terra e primo di un edificio ubicato in zona periferica del Comune di Cameri, alla quale si accede dal vano scala comune.

La porzione posta a piano terra (destinata a deposito cereali e ricovero macchine agricole) sviluppa una superficie totale di circa 120,00 mq lordi. La porzione a piano primo (destinata a residenza per salariati/affittuari di azienda agricola) sviluppa una superficie totale di circa 120,00 mq lordi. Al piano primo sono inoltre presenti due balconi di circa 5 mq lordi ciascuno che costituiscono pertinenza.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.

Si precisa che la destinazione d'uso residenziale può essere adottata esclusivamente in presenza di coltivatori diretti, salariati fissi di azienda agricola. Diversamente non è possibile costituire un alloggio.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Cameri al foglio 38 mappale 908, subalterno 7, categoria F/4, Strada Servetta snc piano T-1.

Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.

B. Abitazione, ancora in fase di definizione posta al piano secondo alla quale si accede dal vano scala comune. La porzione, destinata a residenza per salariati/affittuari di azienda agricola, sviluppa una superficie totale di circa 120,00mq lordi.

Sono inoltre presenti due balconi di circa 5 mq lordi ciascuno che costituiscono pertinenza.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.

Si precisa che la destinazione d'uso residenziale può essere adottata esclusivamente in presenza di coltivatori diretti, salariati fissi di azienda agricola. Diversamente non è possibile costituire un alloggio.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Cameri al foglio 38 mappale 908, subalterno 5, categoria F/4, Strada Servetta, piano 2.

Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.

C. Capannone, destinato a deposito/ricovero per macchine agricole.

Il capannone, con struttura prefabbricata è costituito da un unico vano al quale risulta annesso un fabbricato (di circa 110 mq lordi) realizzato in muratura.

L'area a verde identificata con il sub. 1 e avente superficie di circa 5.680mq, è costituita da terreno a fondo naturale priva di recinzioni ed è da considerarsi ad uso comune con le altre u.i.u. presenti sul mappale.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Cameri al foglio 38 mappale 908, subalterno 6, categoria D/1, rendita € 4.749,99, Strada Servetta snc, piano 1.

Coerenze mappale: mappale 15, 369, 370, 152, 158, 156, 154, 152 e 147.

Pratiche edilizie relative ai punti A) B) C)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cameri (NO) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 1157 del 31/03/1981 per costruzione di una casa di civile abitazione, magazzino, stalla, essiccatore e sala mungitura
- Variante prot. n. 8419 del 09/12/1982 alla C.E. n. 1157/1981 apportate varianti al progetto di cui la C.E. n. 1157 del 31/03/1981
- Concessione edilizia n. 108 del 03/06/1992 per cambio di destinazione d'uso, completamento del secondo piano della casa di abitazione salariati, demolizione parti inutilizzabili, recinzione proprietà in pali e rete metallica
- Variante prot. n. 5687 del 26/07/1993 alla C.E. n. 108/1992 per realizzare recinzione della proprietà;
- DIA n. 131 del 22/11/2002 per opere interne di finitura, con modifica distributiva demolizione e rifacimento di tavolati divisorii, installazione di impianti, di serramenti, pavimentazione, rivestimenti, tinteggiatura esterna e interna.

Difformità urbanistico edilizia:

Il perito ha rilevato quanto segue: "Relativamente ai punti A e B non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto si tratta di immobili ad oggi non ultimati.

Circa la porzione C si rileva la parziale difformità urbanistico edilizia in quanto non risulta presente una porzione di tamponamento della tettoia (autorizzata con pratica edilizia n.108/1992) e i fabbricati accessori hanno una distribuzione interna differente rispetto a quanto concesso".

Difformità catastali:

Il perito ha rilevato quanto segue: "Per quanto riguarda gli immobili indicati nei punti A e B, trattandosi di immobili in corso di definizione, non si rileva la difformità ma si precisa che la categoria F/4 dovrebbe essere variata entro 1 anno dalla sua costituzione. Si ritiene quindi necessario presentare un aggiornamento catastale a spese del futuro aggiudicatario con un costo stimato di circa € 1000.

Per quanto riguarda gli immobili indicati nel punto C, in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tali da compromettere la corretta individuazione del bene. A seguito di segnalazione al G.E. e come da sua disposizione in data 29/04/2025, si è provveduto all'aggiornamento; pertanto, allo stato attuale si riscontra la conformità catastale".

Stato di possesso relativo ai punti A) B) C): I beni risultano liberi da persone.

LOTTO 2

Terreni in Comune di Cameri (NO)

Piena proprietà di diversi terreni siti nel Comune di Cameri e meglio infra descritti:

A. Terreno di forma regolare incolto ed in parte occupato da sedime stradale, a cui è possibile accedere direttamente dalla strada.

Al catasto terreni è identificato al foglio 25 mappale 82, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.230,00 mq, reddito dominicale € 13,24 - reddito agrario € 12,09.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 81, foglio 26 mappale 371, foglio 25 mappali 83, 85 e 86.

B. Terreno di forma regolare incolto, a cui è possibile accedere direttamente dalla strada.

Al catasto terreni è identificato al foglio 25 mappale 84, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.000,00 mq, reddito dominicale € 15,49 - reddito agrario € 12,91.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 85, 83, foglio 38 mappali 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, foglio 25 mappale 126 e 125.

C. Terreno di forma regolare incolto ed in parte occupato da sedime stradale, a cui è possibile accedere direttamente dalla strada.

Al catasto terreni è identificato al foglio 25 mappale 85, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.110,00 mq, reddito dominicale € 16,35 - reddito agrario € 13,62.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 86, 82, 83, 84, 125 e 87.

D. Terreno di forma regolare incolto ed in parte occupato da sedime stradale, a cui è possibile accedere direttamente dalla strada.

Al catasto terreni è identificato al foglio 25 mappale 125, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.430,00 mq, reddito dominicale € 18,82 - reddito agrario € 15,69.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappali 87, 85, 84, 126, 215 e Via S. Paolo della Croce.

E. Terreno di forma regolare incolto, a cui non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Al catasto terreni è identificato al foglio 38 mappale 15, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 3.690,00 mq, reddito dominicale € 30,49 - reddito agrario € 20,96.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 369, 908, 132, 131 e 14.

F. Terreno di forma regolare incolto, a cui non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Al catasto terreni è identificato al foglio 38 mappale 16, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 880,00 mq, reddito dominicale € 5,23 - reddito agrario € 4,77.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 17, 152 e 370.

G. Terreno di forma regolare incolto ed in parte occupato da sedime stradale, a cui è possibile accedere direttamente dalla strada.

Al catasto terreni è identificato al foglio 38 mappale 17, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.130,00 mq, reddito dominicale € 12,65 - reddito agrario € 11,55.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 26 mappale 371, foglio 38 mappali 152 e 16.

H. Terreno di forma regolare incolto ed in parte occupato da sedime stradale, a cui è possibile accedere direttamente dalla strada.

Al catasto terreni è identificato al foglio 38 mappale 152, qualità seminativo, classe 3, superficie 5.650,00 mq, reddito dominicale € 33,56 - reddito agrario € 30,64.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 38 mappali 16, 17, foglio 26 mappale 371, foglio 36 mappale 1, 285, 17, foglio 38 mappale 161, 160, 158 e 908.

I. Terreno di forma regolare incolto, a cui non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Al catasto terreni è identificato al foglio 38 mappale 369, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 1.100,00 mq, reddito dominicale € 9,09 - reddito agrario € 6,25.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappali 370, 908 e 15.

L. Terreno di forma regolare incolto, a cui non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Al catasto terreni è identificato al foglio 38 mappale 370, qualità seminativo arboreo, classe 3,

superficie 880,00 mq, reddito dominicale € 5,23 - reddito agrario € 4,77.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 83, foglio 38 mappale 16, 908, 369.

Relativamente a tutti i terreni

Conformità: il CTU ha rilevato la conformità urbanistico edilizia e catastale.

Stato di possesso: i terreni risultano inculti.

Destinazione urbanistica: nel piano regolatore vigente i terreni sono identificati nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

LOTTO 3

Terreni in Comune di Cameri (NO)

Piena proprietà di diversi terreni siti nel Comune di Cameri e meglio infra descritti

A. Terreno di forma regolare coltivato a mais, a cui non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Al catasto terreni è identificato al foglio 41 mappale 55, qualità seminativo, classe 3, superficie 860,00 mq, reddito dominicale € 4,22 - reddito agrario € 4,66.

Coerenze da Nord in senso orario: mappale 54, 53, 293 e 59.

B. Terreno di forma regolare coltivato a mais, a cui è possibile accedere direttamente da Strada Porazza.

Al catasto terreni è identificato al foglio 41 mappale 157, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1900,00 mq, reddito dominicale € 15,70 - reddito agrario € 13,25.

Coerenze da Nord in senso orario: mappali 151, 160, 159, 318, 307, 158, 155 e 156.

C. Terreno di forma regolare coltivato a mais, a cui è possibile accedere direttamente dalla strada di campagna ed è presente una servitù da elettrodotto.

Al catasto terreni è identificato al foglio 56 mappale 18, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1960,00 mq, reddito dominicale € 16,20 - reddito agrario € 13,67.

Coerenze da Nord in senso orario: strada di campagna, foglio 56 mappale 19, 66, 267 e 17.

D. Terreno di forma regolare coltivato a mais, a cui è possibile accedere direttamente dalla strada.

Al catasto terreni è identificato al foglio 56 mappale 32, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1760,00 mq, reddito dominicale € 14,54 - reddito agrario € 12,27.

Coerenze da Nord in senso orario: strada di campagna, mappali 33, 45 e 31.

E. Terreno di forma irregolare attualmente a bosco, a cui non è possibile accedere direttamente dalla strada bensì attraverso altri terreni.

Al catasto terreni è identificato al foglio 11 mappale 24, qualità bosco misto, classe 2, superficie 8480,00 mq, reddito dominicale € 6,13 - reddito agrario € 1,75.

Coerenze da Nord in senso orario: foglio 25 mappale 81, foglio 26 mappale 371, foglio 25 mappali 83, 85 e 86.

Relativamente a tutti i terreni

Conformità: il CTU ha rilevato la conformità urbanistico edilizia e catastale.

Stato di possesso: i terreni risultano coltivati a mais, ad eccezione del terreno di cui al punto E. il quale risulta a bosco.

Destinazione urbanistica: nel piano regolatore vigente i terreni sono identificati nella zona urbanistica: "Area agricola" art 18 N.T.A.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Andrea Arcagni redatta in data 4/8/2025, 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 (distinte per ciascun lotto)

Data deposito 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 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

Lotto 1 Euro 193.000,00- (pari al valore di stima). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2º comma c.p.c., ovvero ad Euro 144.750,00-.

Lotto 2 Euro 36.400,00- (pari al valore di stima). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2º comma c.p.c., ovvero ad Euro 27.300,00-.

Lotto 3 Euro 20.700,00- (pari al valore di stima). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2º comma c.p.c., ovvero ad Euro 15.525,00-.

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. 165/2024 **Lotto n. ...** versamento cauzione TRIB. NOVARA". Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **distintamente per ciascun lotto e in tempo utile affinché l'accrédito delle somme avvenga entro il giorno antecedente la vendita**. Qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accrédito 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, **per tutti i lotti posti in vendita**, 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 per singolo lotto** 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 25/02/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 4/03/2026 con prolungamento automatico, in caso di offerte a ridozzo della scadenza, come meglio precisato al punto B del prospetto informativo allegato.

Rilanci

Lotto 1: aumento minimo di Euro 3.000,00-

Lotto 2: aumento minimo di Euro 1.000,00-

Lotto 3: aumento minimo di Euro 500,00-

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione pertale 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, 1° comma c.p.c.;
- b) sui seguenti siti Internet: www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A., www.tribunale.novara.it e www.giustizia.piemonte.it;
- e 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 In linea S.p.A., 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 31.10.06) www.asteanunci.it, www.rivistaastejudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.asteeavvisi.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

Per prendere visione dell'immobile gli interessati potranno rivolgersi al custode, nominato dal G.E., I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara in via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astagiudizaria.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 – fax 0321 640583 – e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 10 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Emanuele Tosi



Allegato: Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare