

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: [ceg@cegnovara.it](mailto:ceg@cegnovara.it)

p.e.c. [cegnovara@legalmail.it](mailto:cegnovara@legalmail.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 138/2021

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato Rag. Giovanni Bosi  
Vendita Telematica 27/11/2025 ore 10:00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

### 7° esperimento

Il sottoscritto, Rag. Giovanni Bosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimenti del 18 maggio 2023, 14/05/2024 nonché del 28/07/2025, informa che il giorno **27/11/2025 alle ore 10:00** 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 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 GOZZANO (NO) Via Don Guanella n.9**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **fabbricato**, con corte pertinenziale interna, sita nel centro storico di Gozzano, in pessime condizioni di manutenzione, con parte dei volumi crollati ed occupati da una fitta vegetazione al quale si accede da androne carraio al civico n. 9 di Via Don Guanella. Il fabbricato, in parte di tre piani fuori terra, ed in parte di un solo piano con un vano entro terra destinato a cantina (inaccessibile), è costituito da 10 unità immobiliari, 5 a destinazione residenziale e 5 a destinazione di magazzino e/o deposito, insiste su un'area censita al NCT come ente urbano al foglio 12 particella 351 di 950 mq.

**Al piano terreno** sono presenti 4 unità residenziali tutte con destinazione magazzino e/o deposito, così identificate:

- **Magazzino (sub.10)** al piano terreno orientamento nord-est composto da ampio vano a rustico con ampie aperture su Via Don Guanella, al quale si accede dal magazzino posto a sud dello stesso identificato al sub.9 della stessa particella, vi sono annesse un blocco cantine ed un ripostiglio.

#### **Dati catastali**

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 10 di categoria C/2 classe 3 consistenza 156 mq, superficie catastale 157 mq, con rendita di € 314,21.

**Coerenze:** a notte Via Don Guanella, a levante particella 385 di altra proprietà, a mezzodi subalterno 9 stessa proprietà, a ponente prospetto in parte su corte comune in parte androne carraio comune.

- **Magazzino (sub.9)** al piano terreno orientamento sud-est composto da tre ambienti ormai inaccessibile per la folta vegetazione, al quale si accede dalla corte comune del fabbricato.

#### Dati catastali

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 9 di categoria C/2 classe 3 consistenza 113 mq, superficie catastale 121 mq, con rendita di € 227,60.

Coerenze: a notte sub 10 stessa proprietà, a levante particella 385 di altra proprietà, a mezzodi subalterno 8 stessa proprietà, a ponente prospetto su corte comune.

- **Magazzino (sub.8)** al piano terreno orientamento sud composto da più ambienti, inaccessibile per la folta vegetazione privo di copertura al quale si accede dalla corte comune del fabbricato.

#### Dati catastali

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 8 di categoria C/2 classe 3 consistenza 252 mq, superficie catastale 308 mq, con rendita di € 507,67.

Coerenze: a notte in parte sub 9 stessa proprietà, in parte prospetto su corte comune in parte sub.7 stessa proprietà a levante particelle 994 e 668 di altra proprietà, a mezzodi particella 900 di altra proprietà, a ponente particella 349 di altra proprietà.

- **Magazzino (sub.7)** al piano terreno orientamento nord -est- sud composto da due ampi vani a rustico con accesso dalla corte comune del fabbricato.

#### Dati catastali

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 7 di categoria C/2 classe 3 consistenza 131 mq, superficie catastale 169 mq, con rendita di € 263,86.

Coerenze: a notte Via Don Guanella, a levante in parte androne carraio comune in parte prospetto su corte comune, a mezzodi in parte prospetto su corte comune in parte subalterno n.8 stessa ditta, a ponente particella n. 350 di altra proprietà.

Il primo piano è costituito da altre 3 unità immobiliari di cui due residenziali ed un magazzino, così identificate:

- **Alloggio (sub.2)** al piano primo orientamento nord composto da un unico ampio vano a rustico con aperture su Via Don Guanella e sulla corte comune, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte comune del fabbricato.

#### Dati catastali

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 2 di categoria A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani, superficie catastale 119 mq, con rendita di € 386,05.

Coerenze: a notte Via Don Guanella, a levante in parte subalterno n. 11 stessa proprietà in parte prospetto su corte comune, a mezzodi in parte vano scala, in parte prospetto su corte comune in parte sub. 3 stessa proprietà, a ponente particella 350 di altra proprietà.

- **Alloggio (sub.3)** al piano primo orientamento est-sud-ovest composto da un unico ampio vano a rustico con aperture sulla corte comune, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.

#### Dati catastali

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 3 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq, con rendita di € 267,27.

Coerenze: a notte sub 2 stessa proprietà, a levante prospetto su corte comune, a mezzodi prospetto su area di proprietà, a ponente particella n. 350 e 349 di altra proprietà.

- **Magazzino (sub.11)** al piano primo orientamento nord- est- sud composto da due ampi ambienti, in parte inaccessibile per la precarietà del fabbricato in parte privo di copertura, al quale si accede da un balcone accessibile dal vano scala comune.

**Dati catastali**

censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 11 di categoria C/2 classe 3 consistenza 189 mq, superficie catastale 225 mq, con rendita di € 380,68.

Coerenze: a notte Via Don Guanella, a levante particelle 385-994 e 668 di altra proprietà, a mezzodi prospetto su area di proprietà, a ponente prospetto su corte comune.

**Il piano secondo** è costituito da altre 3 unità immobiliari residenziali, così identificate:

- **Alloggio (sub.4)** al piano secondo orientamento nord -est composto da due ampi vani a rustico con aperture su Via Don Guanella e sulla corte interna, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.

**Dati catastali**

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 4 di categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale 156 mq, con rendita di € 356,36.

Coerenze: a notte Via Don Guanella, a levante prospetto su particella n. 385, a mezzodi in parte prospetto su area di proprietà, in parte vano scala comune, in parte prospetto su corte comune, a ponente in parte vano scala comune, in parte subalterno n. 5 stessa proprietà.

- **Alloggio (sub.5)** al piano secondo orientamento nord-ovest composto da due vani a rustico con aperture sulla Via Don Guanella, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.

**Dati catastali**

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 5 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, con rendita di € 237,57.

Coerenze: a notte Via Don Guanella, a levante in parte sub.4 stessa proprietà, in parte corte comune, a mezzodi sub.6 stessa proprietà, a ponente particella n. 350 di altra proprietà.

- **Alloggio (sub.6)** al piano secondo orientamento sud-est composto da un unico ampio vano a rustico con aperture sulla corte comune, con ingresso dal balcone a cui si accede dal vano scala comune posto nella corte del fabbricato.

**Dati catastali**

Censito in NCEU al foglio n° 12 particella 351 subalterno 6 di categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81 mq, con rendita di € 267,27.

Coerenze: a notte sub 5 stessa proprietà, a levante prospetto su corte comune, a mezzodi prospetto su area di proprietà, a ponente particella n. 350 e 349 di altra proprietà.

**Pratiche edilizie**

Del fabbricato è stato rintracciato un solo vecchio titolo edilizio, la concessione edilizia in sanatoria n. 467 del 13/01/1989, relativamente al cambio d'uso da tettoia a locale deposito, riguardante il subalterno n. 8 al piano terreno.

Relativamente al fabbricato è stato inoltre rilasciato il permesso a costruire N. 11214 del 01/09/2009, in seguito ad approvazione di "Piano di recupero convenzionato, denominato "Palazzo Borgo" per la realizzazione di 16 alloggi e 13 posti auto in autorimesse singole e/o doppie. Lo stesso veniva archiviato in

data 20/05/2011, per mancato adempimento della convenzione sottoscritta al momento della presentazione del piano di recupero di iniziativa privata nel 2009.

Il permesso a costruire N. 11214 del 01/09/2009 è stato archiviato anche per mancata comunicazione di inizio lavori in data 20/05/2011.

Il Comune in data 05/07/2017 ha emesso un'ordinanza, la N.10/2017 di verifica statica sul fabbricato.

**Difformità urbanistico edilizie:**

Il fabbricato, facente parte del nucleo antico del Comune di Gozzano, è conforme alla destinazione d'uso del PRG vigente ed è regolamentato dall'art. 24 delle NTA Residenza - AN nuclei di antico impianto-residenza e attività compatibili".

**Difformità catastali:**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al **subalterno n.2** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 135/86 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza, in quanto manca la delimitazione con l'unità immobiliare posta a sud.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al **subalterno n.3** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 136/86 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza, in quanto manca la delimitazione con l'unità immobiliare posta a nord.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al **subalterno n.4** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 137/86 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al **subalterno n.5** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 138/86 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza, in quanto manca la delimitazione con l'unità immobiliare posta a sud.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al **subalterno n.6** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 11/06/1986 protocollo 139/86 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico senza tavolati di divisione interna, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza, in quanto manca la delimitazione con l'unità immobiliare posta a nord.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare **al subalterno n.7** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico, in stato di abbandono con l'impossibilità di verificare la corretta consistenza.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare **al subalterno n.8** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa è parzialmente crollata e inaccessibile per la fitta vegetazione che ha invaso la proprietà.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al **subalterno n.9** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa è parzialmente crollata e inaccessibile per la fitta vegetazione che ha invaso la proprietà.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al **subalterno n.10** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa è parzialmente inaccessibile per la fitta vegetazione che ha invaso la proprietà ed in parte è a rustico.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al **subalterno n.11** della particella 351 del foglio 12 identificata con scheda presentata in data 14/04/1993 **NON IDENTIFICA** più correttamente la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto la stessa si presenta a rustico, in stato di abbandono ed in parte inaccessibile per crolli con l'impossibilità di verificarne la corretta consistenza.

**Stato di possesso:** I beni risultano inagibili e in parte inaccessibili, il GE ha emesso O.D.L. in data 22/05/2023.

#### Ulteriori avvertenze

Si segnala Convenzione edilizia del 24/07/2009 numero di repertorio nn.198298/29610 a firma Notaio Domenico POLITO in Borgomanero (NO) trascritta il 27/07/2009 ai nn. 12013/7947 a favore del Comune di Gozzano (NO).

**Il CTU ha rilevato che tale convenzione di fatto è decaduta in quanto la Società debitrice non ha ritirato il permesso a costruire a cui era vincolata la convenzione.**

**Ulteriori informazioni:** Al corrispettivo della vendita verrà applicata l'IVA qualora il soggetto esecutato ne eserciti l'opzione in sede di aggiudicazione.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall'Arch. Nadia Melli redatta in data 26/04/2023 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 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: € 43.000,00-** (valore di stima € 237.864,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire **€ 32.250,00-**

**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 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "**Proc. Esec. Rge n.138/2021** – 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](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 27/11/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 04/12/2025, 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](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:

- 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](http://www.asteanunci.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 C.E.G. (tel. 0321 397588 – fax 0321 640583 – e-mail [infoaste@cegnovara.it](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 01/09/2025

Il Professionista Delegato  
Rag. Giovanni Bosi

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare