

R.G.E. n. 183/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato avv. Gaudenzio Fonio

Vendita Telematica del 12 maggio 2026 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.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Gaudenzio Fonio professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 28/01/2026 informa che il giorno 12/05/2026 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

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento di grandi dimensioni posto al piano primo, secondo fuori terra, e da una cantina al piano seminterrato, facente parte di una casa di edilizia Gestione INA/Casa di 3 piani fuori terra, sito in comune di Gozzano (NO), Regione Monterosso, via Antonio Gramsci n. 8. Insieme all'appartamento è censita una cantina al piano seminterrato, avente pareti al rustico e nessun punto luce.

All'appartamento si accede tramite una scala comune priva di ascensore.

Dalla porta dell'appartamento si accede a una zona ingresso di ampie dimensioni con il ripostiglio sulla sinistra. Da questo ingresso si accede sulla sinistra prima alla zona giorno e poi alla cucina entrambe di grandi dimensioni e comunicanti tra loro. Dalla cucina si accede a una veranda su cui affaccia anche una delle camere. Dall'ingresso sul fronte si accede alla zona notte formata da due camere sulla destra, il bagno al centro e un'altra camera sulla sinistra che affaccia anch'essa sulla veranda della cucina.

Dati catastali

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al NCEU del Comune di GOZZANO (NO):

- Foglio 2 mappale 214 (ex mappale 80) sub 3, categoria A/4 (abitazione popolare), classe 3, composto da 6 vani, superficie catastale totale 113 mq, Rendita euro 260,29, via Antonio Gramsci n. 8, piano 2 (in realtà piano primo, secondo fuori terra).

Coerenze:

Coerenze della particella 214 al catasto Terreni partendo da nord: la particella 214 è completamente circondata e inserita all'interno della particella 155 quale cortile comune.

Provenienza:

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito notaio Alfani Errico di Borgomanero (NO) del 26/06/2003 rep. n. 98075 racc. n. 15990, registrato a Novara (No) e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data 04/07/2003 ai nn. 14059/9583.

Pratiche edilizie

I tre edifici posti all'interno del cortile al foglio 2 particella 155 sono stati costruiti con le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta n. 53 del 15/11/1958** per la "Costruzione di n. 4 case in regione Monterosso, composte ciascuna da 3 (tre) piani, n. 8 vani utili per piano e n. 5 accessori (totale n. 24 utili e 15 accessori per casa). Totale generale n. 96 vani utili e n. 60 accessori più n. 11 vani totali per il cantinato." In Gozzano (NO), regione Monterosso, intestata a ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI – Prov. Novara.

Nella realtà sono state costruite solo 3 case.

- **Abitabilità n. 1078 del 25/06/1968** per n. 3 case popolari in Gozzano (NO), reg. Monterosso, intestata a ISTITUTO CASE POPOLARI.

Difficoltà urbanistico edilizie:

Conformità urbanistico edilizia:

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) e cantina al piano seminterrato.

L'immobile è stato costruito con il Nulla Osta n. 53 del 15/11/1958 e non è mai stato ristrutturato.

L'intera palazzina in oggetto è stata costruita a specchio rispetto alla pianta tipo e pertanto la planimetria edilizio urbanistica è ribaltata rispetto al Nulla Osta del 1958.

Il consulente tecnico, come meglio riportato nell'elaborato peritale, dà atto che dai colloqui con l'Ufficio Tecnico del comune di Gozzano la situazione può essere sistemata con opportuna Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria con l'applicazione dell'art. 34 – ter del D.P.R. 380/2001 per titoli edilizi rilasciati in data antecedente alla Legge n. 10 del 28/01/1977, e con il pagamento della relativa sanzione pari a 1.000,00 €.

Per tutti e tre gli edifici è presente l'Abitabilità n. 1078 del 25/06/1968.

I costi per la regolarizzazione urbanistica vengono così quantificati dal consulente tecnico:

- Costi di ripristino € 0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 34 ter D.P.R. 380/2001 € 1.000,00
- Bolli e diritti di Segreteria € 55,00
- Spese Tecniche € 3.000,00
- **Oneri totali: € 4.055,00**

Difficoltà catastali:

Conformità catastale:

La disposizione interna dell'appartamento è conforme alla situazione in sito.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

La perizia indica che le difficoltà edilizie individuate al punto 4.3.1 sono tutte regolarizzabili attraverso idonea pratica edilizia in sanatoria (ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.) sostenendo le spese tecniche previste per la pratica comunale in sanatoria pari a circa € 4.055,00 (oblazione-diritti + competenze).

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato.

Ordine di liberazione non emesso.

Ulteriori informazioni:

La perizia dà atto che:

- l'area su cui sorgono gli edifici, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Gozzano (NO) è "Area residenziale consolidata – AN Residenza consolidata – Art. 26" in cui sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione e sul terreno ci sono vincoli idrogeologici in classe di pericolosità II;
- i serramenti sono in alluminio con vetro doppio e le tapparelle sono in plastica leggera;
- il riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio;
- l'impianto elettrico non è a norma.

Atti di asservimento urbanistico:

La perizia non indica nulla.

Spese condominiali

Spese fisse annue di gestione dell'immobile: circa € 500,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.827,91

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 (ovvero l'11 maggio 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: € **36.445,00** - (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 € **27.334,00**

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. 183/2024 - 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, 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 **12/05/2026** e terminerà alle ore 12:00 del **19/05/2026** 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 nonché planimetrie e supporto fotografico:

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

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.asteanunci.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 DAV Delegati alle Vendite (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 19/02/2026

Il Professionista delegato
Avv. Gaudenzio Fonio