

C.E.G.**Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie**

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: ceg@cegnovara.itp.e.c. cegnovara@legalmail.itASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 82/2022

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dott. Giulio Gasloli**
Vendita Telematica **24/09/2025 ore 9:30**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.**2° esperimento**

Il sottoscritto, Dott. Giulio Gasloli, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 09/01/2025, informa che il giorno **24/09/2025 alle ore 9:30** 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 Ghemme (NO), via Cairoli n. 7,**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato residenziale in corso di ristrutturazione.

Gli immobili oggetto di vendita consistono nella porzione sud-orientale, da terra a cielo, del caseggiato al civico n. 7 di via Cairoli e della sua corte interna. Trattasi di un vetusto fabbricato residenziale, a forma di lettera 'C' maiuscola, di tipologia rurale, in muratura mista di mattoni e pietra, disposto su quattro piani fuori terra, con ballatoi e terrazzo prospettanti sulla corte interna.

Dati catastali

L'immobile è attualmente identificato al Catasto fabbricati del Comune di Ghemme come segue:

- Fg. 16, mapp. 113, sub. 5 - via Cairoli n.7 p.T-1-2-3 - cat. F/4, consistenza e destinazione d'uso da definirsi;

L'attuale identificativo al Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione delle originarie unità immobiliari censite al Fg. 16 mapp. 113 sub.1 - 115 - 688, Fg. 16 mapp. 113 sub.3, Fg. 16 mapp. 113 sub.4 - 114 sub.5.

L'immobile è attualmente identificato al Catasto terreni come segue:

- Fg. 16 mapp. 113 ente urbano di are 2,07

L'attuale identificativo al Catasto terreni deriva dalla fusione delle tre particelle originarie censite al Fg. 16 mapp. 113, mapp. 114, mapp. 115 Fg. 16 mapp. 113 ente urbano di are 2,07

Coerenze dell'intero immobile con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a est strada pubblica; a sud mapp. 106, 855; a ovest mapp. 719; a nord mapp. 117, 116.

Pratiche edilizie

- Permesso di Costruire n. 02/08 del 30 maggio 2008.

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito ha segnalato che l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, con i costi e le tempistiche stimate in perizia.

In particolare il perito a segnalato quanto segue: *"Verso la corte interna, al piano terra una rete in materiale plastico di colore arancione delimita l'area di cantiere. I lavori edili di ristrutturazione dell'edificio sono stati interrotti da tempo. Le fotografie a colori riprese dallo scrivente esperto nell'ambito dei sopralluoghi effettuati e le tavole grafiche del documento "Piante aggiornamento progetto" protocollo n.1329 del 11/02/2008 (cfr. allegato n.51) illustrano l'attuale stato dell'intervento di ristrutturazione.*

Negli elaborati grafici:

- in colore giallo sono identificate le demolizioni previste, molte delle quali sono state effettivamente realizzate;
- in colore rosso e in colore blu sono invece identificate le nuove opere previste, nessuna delle quali di fatto è stata ancora realizzata.

La prevista scala interna all'edificio, in cemento armato, è ubicata in posizione diversa (traslata verso la strada) e ha diverso sviluppo rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche. La scala si limita, per ora, a collegare esclusivamente il piano terra al piano primo. Nello spazio vuoto sovrastante dovrà essere realizzato il collegamento con il piano superiore. Per il completamento delle opere occorre presentare una nuova pratica edilizia e successivamente richiedere l'agibilità."

Difformità catastali:

il perito ha rilevato che l'immobile risulta conforme. Si segnala tuttavia che a seguito di variazione autorizzata dal GE l'immobile risulta censito nella categoria catastale F/4, ossia "porzioni di un fabbricato già ultimato non ancora definite funzionalmente o strutturalmente". Si tratta, dunque, di un fabbricato del quale non è ancora definita la consistenza e la destinazione d'uso dei vani.

La categoria catastale F/4 rappresenta una classificazione catastale transitoria/provvisoria in vista dell'iscrizione degli stessi nella categoria catastale definitiva, attestante l'effettiva destinazione d'uso degli immobili che dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario a seguito degli interventi edili da realizzare.

Stato di possesso: l'immobile risulta libero, in stato di cantiere e abbandonato. Il G.E. ha emesso ODL in data 09/06/2023.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Riccardo Fasola redatta in data 28/11/2024 depositata in atti, alla quale si rinvia per notizie più approfondite, in particolare 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

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: € 34.500,00- (valore di stima € 46.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 25.875,00-

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. 82/2022- 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, 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 24/09/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 1/10/2025 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, 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.astagiudiziarie.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, 20/05/2025

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare