

**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. [ceg.novara@legalmail.it](mailto:ceg.novara@legalmail.it)ASTE  
GIUDIZIARIE®**R.G.E. n. 90/2023****G.E. Dott.ssa Veronica Zanin**Professionista Delegato **Dott. Matteo Molina**Vendita Telematica **04/11/2025 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.****2° esperimento**

Il sottoscritto, Dott. Matteo Molina, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20/02/2025, informa che il giorno **04/11/2025 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](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) fraz. Bugnate - Via Pietro Unico n. 3 (catastralmente n. 7)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al 1° piano facente parte di un vecchio stabile per il quale non risulta essere costituito un condominio.

L'appartamento risulta con affaccio principale (ex soggiorno, cucina e due camere) orientato ad est verso via Unico, mentre una camera, il bagno ed il balcone si affacciano ad ovest ed a sud verso il cortile interno. L'alloggio è composto quindi da: un balcone, un bagno, un disimpegno, una cucina e quattro locali.

**Dati catastali**

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Gozzano come segue:

- Foglio 6 partic. 124 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Sup. cat. tot. 107 mq, rendita: 326,66 euro Via Pietro Unico n.7 piano 1

Coerenze riferite all'alloggio: altra proprietà mappale 716; cortile interno; altra proprietà medesimo mappale; altra proprietà mappale 122; via Unico.

**Pratiche edilizie**

Dalla documentazione fornita al CTU in consultazione dagli uffici comunali, non risultano pratiche e/o documenti relativi alla costruzione dell'immobile in esame, che si presume di epoca remota ed imprecisata ma antecedente al 1967. Ciò anche per quanto desumibile dall'unica pratica che risulta agli atti e riferita ad interventi assimilabili ed un rifacimento su edificio esistente.

- Nulla Osta del 29/07/1968 prot. 5100 a seguito di istanza dell'allora proprietaria per "Infonacatura con terra nuova della propria casa sita nella suddetta via in frazione Bugnate".

#### **Difformità urbanistico edilizie**

Il perito non ha rilevato irregolarità di rilievo sotto il profilo edilizio-urbanistico tranne che per la presenza di un'apertura che consente l'accesso ad un volume (che è stato impropriamente adibito a piccolo ripostiglio) di fatto ottenuto nella porzione di spazio tra la controsoffittatura del vano scala ed il solaio ligneo. Tale volume è accessibile tramite un'apertura nella parete della camera adiacente non indicata nella planimetria catastale. Non vi è modo di appurare se detta apertura sia stata realizzata contestualmente alla costruzione (in epoca remota e comunque ante 1967) o successivamente. Per le dimensioni dell'apertura e l'impossibilità di un suo effettivo utilizzo se non quella di semplice ispezione (è una porzione di volume sopra la controsoffittatura in cannucciato della scala), più che altro pare una lieve non corretta /omessa rappresentazione grafica che una vera e propria irregolarità. A parere dell'esperto la corretta rappresentazione grafica potrà essere conseguita dal futuro aggiudicatario nell'ambito di una pratica edilizia per gli interventi di adeguamento/aggiornamento all'intero appartamento, necessari per essere di nuovo fruibile.

#### **Difformità catastali**

Il perito rimanda a quanto già evidenziato al punto precedente. Trattandosi di difformità marginale e che non comporta variazioni di consistenza né influenza la corretta identificabilità del bene, si ritiene che la corretta rappresentazione grafica possa essere effettuata dal futuro aggiudicatario nell'ambito di una pratica edilizia per interventi nell'appartamento comunque necessari.

Nei documenti catastali è indicato il numero civico 7 mentre accanto all'accesso carraio è presente il numero 3; per la regolarizzazione sarà sufficiente una semplice comunicazione di rettifica da parte del futuro aggiudicatario.

#### **Stato di possesso**

I beni risultano liberi da persone. Il G.E. ha emesso O.D.L. in data 20/02/2025.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Ing. Marco Zaino redatta in data 15/01/2025 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**

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.

**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:** € 15.000,00- (valore di stima € 20.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 11.250,00-

**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 **IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 90/2023 – 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 04/11/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 11/11/2025 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 € 500,00-

**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.

\*\*\*\*\*

#### **Publicità:**

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.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.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; 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](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, 15 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Matteo Molina



**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare