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

R.G.E. n. 78/2025
G.E**. Dott. Francesco Messini D'Agostini**

Professionista Delegato **Dott.ssa Cristina Gaviani**
Vendita Telematica **12/01/2027 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.

1° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Cristina Gaviani, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18/09/2026 informa che il giorno **12/01/2027 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

Comune di GHEMME (NO) – Via San Pietro n. 20

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile residenziale a 2 piani fuori terra ed 1 piano di sottotetto, libero su 2 lati e contiguo con altre U.I., con area pertinenziale staccata, con accesso pedonale e carraio da androne carraio.

Dati Catastali

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

Identificato al NCEU del Comune di Ghemme, come segue:

- Fg. 18 mapp. 369 sub. 2 graffato mapp. 368 e 374 – cat. A/4 - cl. 1 - cons. 5,0 vani – Sup. Cat. mq. 129 - Rend. € 173,01 – via San Pietro n. 8 – P: T-1-2;

ed al N.C.T. del Comune di Ghemme, come segue:

- Fg. 18 - mapp. 369 - FR-DIV-SUB- Sup. Ha 00.00.17 – partita 3 – SENZA INTESTAZIONE: a nord via San Pietro, ad est mapp. 495-525, a sud corte 525-370, ad ovest mapp. 370;

Coerenze alla mappa digitale del Catasto Terreni fg.18 mapp. 374: a nord ed est mapp. 373, a sud mapp. 500, ad ovest mapp. 573.

Difformità urbanistico edilizie:

Sono stati rinvenuti i seguenti procedimenti autorizzativi:

- D.I.A. n. 06/05 del 16.02.2005 prot. 1768 presentata dai precedenti proprietari con interventi previsti che non sono visibili nell'attualità, ovvero mai realizzati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il perito ha rilevato quanto segue: "*Dalla comparazione delle tavole allegate ai provvedimenti rilasciati, dalle schede catastali rinvenute ed a quanto rilevato nel sopralluogo non è possibile dichiarare la conformità edilizia. Necessita una CILA in sanatoria per definire correttamente i servizi igienici del piano terra e primo, ovvero la demolizione di quanto non autorizzato e non a norma in base alle leggi igienico sanitarie. Va verificata infine la possibilità di sanare o meno la copertura piana posizionata sull'area mapp.374*".

Difformità catastali:

il perito ha rilevato quanto segue: "Dalla comparazione della planimetria catastale del fabbricato con il rilievo eseguito NON è possibile dichiarare conformità catastale in quanto al P.T. è presente in cucina un bagno (non a norma) non segnalato, al P.1° un locale è stato diviso tra un nuovo bagno e una cameretta; nell'area di cui al mapp. 374 non è più presente il pollaio segnalato. Inoltre tale area risulta attualmente coperta per la sua interezza da solaio in laterocemento".

Stato di possesso: i beni risultano liberi da persone. Il G.E. ha emesso O.D.L. in data 18/09/2026

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Arch. Marcello Prone**,** redatta in data 08/05/2026 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 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: € 30.000,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 22.500,00-

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. 78/2025– 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 12/01/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 19/01/2027, 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.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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

disponibile per la consultazione, oltre che sui siti sopra indicati, anche presso C.E.G. (tel. 0321 397588- e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 15/10/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Cristina Gaviani

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009