R.G.E. n. 139/2024
G.E. dott.ssa Rossella Incardona
Professionista Delegato dott.ssa Mariarosa Farina
Vendita Telematica del 27 gennaio 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.

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Mariarosa Farina professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 29 gennaio 2026, notificato il 2 febbraio 2026, informa che il giorno 27 gennaio 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 Gozzano (NO), via Giuseppe Garibaldi n. 21.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di alloggio di tipo popolare posto al piano primo (secondo piano fuori terra). Sulla strada pubblica denominata via Garibaldi, al civico n. 21, si apre il cancello pedonale e carraio di accesso allo stabile.
Si accede all'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo tramite una scala esterna in muratura che dalla corte adduce al ballatoio.
L'alloggio consta di soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone.

Dati catastali
L'appartamento è censito a Catasto Terreni a parte del foglio 12, particella 409, ente urbano di are 1,20 ed a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 409, sub 5, via Garibaldi n. 21, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 135, rendita € 238,60.

Coerenze:
Coerenze dell'intero fabbricato con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: a nord mapp. 698, 380; a est strada pubblica; a sud mapp. 412; a ovest mapp. 408.

Pratiche edilizie:
Come indicato dal Perito Estimatore, l'accesso agli atti n. FSLRCR61P27B019G-25062025-1655 del 25/06/2025 depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gozzano non ha consentito di reperire titoli autorizzativi inerenti l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo.

Difformità edilizie:

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:
-pratica edilizia in sanatoria: € 3.000,00;
-sanzione: € 1.032,00.
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.
L'accesso agli atti n. FSLRCR61P27B019G-25062025-1655 del 25/06/2025 depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gozzano non ha consentito di reperire titoli autorizzativi inerenti l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo. Le opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo sono qui descritte con riferimento allo stato dei luoghi rappresentato nella scheda planimetrica catastale depositata il 24/02/1984 a firma del geom. Giulio Mora. Il vano identificato con il n. 1 è attualmente adibito a cucina; il vano identificato con il n. 2 è adibito a soggiorno ed è stata demolita la tramezza costituendo un unico locale; nel vano identificato con il n. 3, con altezza interna di m 2,60 anziché i dichiarati m 2,70, è stato ricavato un disimpegno mediante la realizzazione di una tramezza; il vano n. 3 ha rapporto aeroilluminante inadeguato e l'altezza insufficiente e pertanto non consente la presenza continuativa di persone; nella muratura perimetrale del disimpegno vi è una nicchia non rappresentata nella scheda planimetrica; nel vano identificato con il n. 4, adibito a camera, è stata tamponata la metà della porta finestra che si affaccia sulla strada pubblica; la porta che dalla scala accede all'antibagno è stata trasformata in finestra.

Conformità urbanistica
L'immobile risulta conforme.

Difformità catastali:
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:
-Docfa: € 1.000,00.
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.
Le opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo sono qui descritte con riferimento allo stato dei luoghi rappresentato nella scheda planimetrica catastale depositata il 24/02/1984 a firma del geom. Giulio Mora. Il vano identificato con il n. 1 è attualmente adibito a cucina; il vano identificato con il n. 2 è adibito a soggiorno ed è stata demolita la tramezza costituendo un unico locale; nel vano identificato con il n. 3, con altezza interna di m 2,60 anziché i dichiarati m 2,70, è stato ricavato un disimpegno mediante la realizzazione di una tramezza; il vano n. 3 ha rapporto aeroilluminante inadeguato e l'altezza insufficiente e pertanto non consente la presenza continuativa di persone; nella muratura perimetrale del disimpegno vi è una nicchia non rappresentata nella scheda planimetrica; nel vano identificato con il n. 4, adibito a camera, è stata tamponata la metà della porta finestra che si affaccia sulla strada pubblica; la porta che dalla scala accede all'antibagno è stata trasformata in finestra.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:
Occupato con titolo opponibile alla procedura.

Ulteriori informazioni:
Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.
Come indicato dal Perito Estimatore in considerazione della necessità di intervento di manutenzione che potrebbe comportare la modifica dell'assetto distributivo dell'alloggio valorizzando lo stato dei luoghi, si ritiene opportuno imputare all'aggiudicatario la sanatoria edilizia e l'aggiornamento della situazione catastale.

****

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 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: € 39.797,00 (valore di stima euro 70.734,40), 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 € 29.848,00-
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 93 B 03268 22300 052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 139/2024 – 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 27 gennaio 2027 e terminerà alle ore 12:00 del 3 febbraio 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, 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.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).

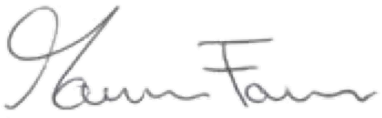
Custode dei beni: a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile - è stato nominato l'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie – IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara, in Via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito 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 la scrivente (tel. 0321-456677 – e-mail mariarosa.farina@studiodulio.it).

Novara, 5 novembre 2026

Il Professionista delegato
dott.ssa Mariarosa Farina



Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva