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. 86/2025
G.E. **Dott.ssa Rossella Incardona**

Professionista Delegato **Dott. Matteo Molina**
Vendita Telematica **03/02/2027 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.

2° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Matteo Molina, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04/06/2026 informa che il giorno **03/02/2027 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 Gallarini, 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione disposta su più piani con locali deposito.

Agli immobili si accede, dalla pubblica via, dall'ingresso carraio che porta alla corte comune.

L'abitazione è composta da:

• Un'abitazione con locali di servizio a piano terra; soggiorno, bagno e cucina a piano primo; 2 camere e bagno a piano secondo; locali sottotetto a piano terzo.

• Locali adibiti a cantina a piano terra, ripostigli a piano primo e sottotetto a piano secondo.

• Locali adibiti a magazzino a piano terra ed a cassero a piano primo.

Dati Catastali

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

-) Foglio 17, particella 230, subalterno 1, graffata particella 231, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, Superficie catastale mq. 114, escluso aree scoperte mq. 114, rendita Euro 402,84;

-) Foglio 17, particella 233, subalterno 5, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 100, Superficie catastale mq. 105, rendita Euro 82,63;

-) Foglio 17, particella 233, subalterno 6, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 171, Superficie catastale mq. 128, rendita Euro 141,30;

Gli immobili sono così censiti al Catasto Terreni:

COMUNE DI GHEMME (Cod. E001)

-) Foglio 17, particella 230, ENTE URBANO con superficie di mq. 43;

-) Foglio 17, particella 233, ENTE URBANO con una superficie di mq. 158;

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa wegis da Nord in senso orario della Part. 230:

Via Gallarini, Part. 231, 232 e 229.

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa wegis da Nord in senso orario della Part. 233:

Part. 232, 240, 242, 244, 234 e 229.

Pratiche edilizie

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GHEMME risulta che gli immobili sono stati edificati in epoca antecedente alla Legge sull'edificabilità.

Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 31/91 del 12/09/1991 per rifacimento solai in legno;
- Concessione in sanatoria n. 68/99 del 12/11/1999 per rifacimento balcone;
- D.I.A. Prot. n. 7071 del 14/09/2001 per rifacimento solai magazzini;
- S.C.I.A. Prot. n. 2074 del 22/02/2012 per allargamento porta magazzino

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito ha segnalato quanto segue: *"Dal confronto tra i disegni presenti agli atti e quanto osservato durante il sopralluogo si evince che nell'abitazione è presente una scala a chiocciola interna che collega il primo ed il secondo piano non rappresentata nella pratica edilizia. A piano terra è stata realizzata una parete a chiusura sotto balcone con creazione di nuovo ingresso per i locali del piano terra.*

I lavori di allargamento del portone d'ingresso al magazzino a piano terra non sono mai stati effettuati e la pratica è scaduta.

Si possono quantificare i costi delle pratiche tecniche e la sanzione amministrativa necessarie per sanare l'abitazione in € 5.000,00 a cui vanno aggiunti i costi di ripristino dello stato dei luoghi per eliminare il nuovo ingresso creato a piano terra quantificabili in € 10.000,00 perché non vi è possibilità di sanarlo.

Si possono quantificare i costi delle pratiche tecniche necessarie per sanare la non realizzazione dell'allargamento della porta del magazzino in € 1.000,00."

Difformità catastali: Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi.

Stato di possesso: i beni risultano liberi da persone, nella disponibilità degli esecutati.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geo. Carlo A. Monferrini redatta in data 03/01/2026, 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: € 64.500,00- (valore di stima € 85.900,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 48.375,00-

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. 86/2025– 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:

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 03/02/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 10/02/2027, 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 € 1.300,00-

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

Novara, 18 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Matteo Molina

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare