

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 35/2025

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Rag. Cinzia Marnati**
Vendita Telematica **09/07/2026 ore 12:00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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, Rag. Cinzia Marnati, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 25/03/2026, informa che il giorno **09/07/2026 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 Divignano (NO) in via Marzabotto n. 4/b

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità residenziale indipendente da cielo a terra in lotto di fabbricati "a schiera".

L'unità residenziale è composta al piano terreno, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; al piano primo sottotetto da tre ambienti mansardati e un bagno e al piano interrato da un ambiente unico oltre a un ripostiglio. I tre livelli funzionali dell'unità sono collegati da una scala interna e il manufatto è corredato da una veranda al piano terreno, da un balcone al piano primo sottotetto sul fronte di sud e da spazi esterni pavimentati sia sul lato di nord che su quello di sud.

L'unità residenziale oggetto di esecuzione è accessibile dagli ingressi pedonale e carraio insistenti sulla Via Marzabotto.

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Divignano al Foglio 6, particella 560, Categoria A/2, Classe 2, vani 11,5, (superficie totale 254 mq), rendita catastale € 979,98 – Via Marzabotto snc; piano S1-T-1.

Coerenze: la proprietà oggetto di procedimento confina a nord con i mappali 548 e 550, a est con il mappale 561, a sud con la strada di PRGC Via Marzabotto e a ovest con il mappale 559.

Al N.C.T. i beni risultano censiti al suddetto Comune al Foglio 6, particella 560 di are 3, ca 11- Ente Urbano.

Pratiche edilizie

L'unità immobiliare e le sue pertinenze fanno parte di un edificio costituito da tre unità immobiliari distinte realizzate "a schiera".

Tale edificio, nel suo complesso, è stato realizzato con il rilascio di Permesso di Costruire n. 25 del 2003 a seguito di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata con inizio dei lavori dichiarata in data 08.02.2005.

Successivamente è stato predisposto un secondo Permesso di Costruire in Variante per denunciare opere eseguite e necessitanti di sanatoria: PdC n. 08 del 2007.

E' stata inoltre protocollata una successiva pratica edilizia; una D.I.A. datata 24.03.2009 con Protocollo n. 1307 al fine di denunciare il completamento di una serie di opere interne a carattere distributivo.

Difformità urbanistico edilizie:

A seguito di accertamenti eseguiti presso gli Uffici competenti il C.T.U. non ha reperito dichiarazioni di "fine lavori" e S.C.A. agibilità con Dichiarazioni di conformità e collaudi.

Inoltre, in sede di sopralluogo, l'Esperto ha ulteriormente verificato che l'unità immobiliare e gli accessori non risultano conformi, da un punto di vista edilizio, ai provvedimenti sopra indicati.

Innanzitutto va chiarita la perimetrazione fronte strada a confine con la Via Marzabotto dove, rispetto agli elaborati grafici di progetto, parrebbe che l'unità residenziale in questione debba predisporre un'area (privata ma ad uso pubblico) a destinazione parcheggio; in sede di verifica tale condizione non è stata verificata.

Internamente, posto che la sagoma del fabbricato pare coerente con i disegni dei prospetti rilasciati con le varie concessioni, il CTU segnala che al piano terreno non è stata realizzata la delimitazione del corridoio interposto tra la zona notte (camera da letto e bagno) rispetto agli ambienti di soggiorno.

Al piano primo sottotetto sono state realizzate una serie di stanze, delimitate da pareti in laterizio, mai denunciate negli elaborati di progetto depositati.

Tali ambienti, sostanzialmente agibili per via delle aperture sull'esterno e delle proprie altezze interne, oltre a non rispettare l'aspetto distributivo delle Concessioni, non risultano regolari nemmeno per le loro altezze interne che non rispettano l'Art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato) di compendio al PRGC vigente in Comune di Divignano.

Nelle tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si indica la formazione di un controsoffitto al fine di delimitare le quote realizzate ma tale manufatto non è stato realizzato mettendo in crisi tecnica l'intero piano.

Anche il piano interrato presenta sostanziali anomalie in quanto nell'ambiente denominato ripostiglio è stato realizzato una sorta di servizio igienico e sono state create delle bocche di lupo, per areare i locali, che non risultano negli elaborati di progetto.

Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato risulta conforme allo Strumento Urbanistico vigente in Comune di Divignano, facendo riferimento alle N.T.A. da cui si accerta che l'area su cui insiste il manufatto edilizio è identificata come area residenziale di nuovo impianto soggetta alla formazione di P.E.C.

Difformità catastali:

Il CTU ha rilevato la **non conformità** delle schede catastali rispetto a quanto constatato in sede di sopralluogo.

Stato di possesso: i beni risultano occupati dall'esecutata e della propria famiglia. **A tal proposito, per l'immobile in specie, si rimanda al prospetto informativo al punto "condizioni della vendita" in merito alla liberazione regolamentata dal novellato art 560 c.p.c. (Cfr. Pag.4)**

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall'Arch Alberto Perego, redatta in data 23/12/2025 e 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: € 147.711,00- (valore di stima arrotondato € 148.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 110.783,25-

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 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. **Rge n. 35/2025** – 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 09/07/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 16/07/2026, 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 € 2.500,00- in relazione al prezzo base di vendita;

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.asteanunci.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 richiesteviste.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- e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 21/04/2026



Il Professionista Delegato
Rag. Cinzia Marnati



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

