

Avv. Alessandra Trunzo
Studio Legale Bezzi & Partners
C.so Cavallotti, 20 - 28100 Novara
Tel. 0321.625477 – info@studiolegalebezzi.it
avvalessandratrunzo@pec.ordineavvocatinovara.it

R.G.E. n. 118/2024
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Avv. Alessandra Trunzo**
Vendita Telematica **29.09.2026 ore 12.00**

TRIBUNALE CIVILE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI ai sensi degli artt. 490, 570 e art. 591bis** c.p.c.**

1° esperimento

La sottoscritta Avv. Alessandra Trunzo, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Novara, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con provvedimento del 30.04.2026, comunicato in data 05.05.2026,

INFORMA

che il giorno **29.09.2026 alle ore 12.00** avranno inizio le **operazioni di vendita telematica asincrona sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci plurimi e con applicazione della normativa sul credito fondiario**, dei beni immobili di seguito descritti, precisando che:

- Il 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 lo scrivente Professionista Delegato, con Studio in Novara, C.so Cavallotti n. 20,

BENI OGGETTO DI VENDITA

Comune di Divignano (NO) - CAP 28010 - Via Schiappina n. 6

Piena proprietà di abitazione unifamiliare disposta su tre piani. Al piano interrato (primo entro terra): taverna e lavanderia/centrale termica e autorimessa separata. Al piano terra (primo fuori terra): cucina, soggiorno, disimpegno, una camera, bagno, balcone e portico, cortile e giardino privati. Al piano primo/sottotetto (secondo fuori terra): due stanze, disimpegno, bagno e terrazzo. Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 233,00. L'immobile si presenta in buone condizioni.

Dati catastali

Le unità immobiliari sono identificate in Catasto Fabbricati del Comune di DIVIGNANO come segue:

Foglio 4, mappale 804, Sub. 4: Via Schiappina n. 6, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, di 7 vani, Superficie catastale m² 175, R.C. € 650,74 (precedentemente identificato al fg. 4, mapp. 804 sub. 1, fg. 4, mapp. 804 sub. 2, fg. 4, mapp. 804 sub. 3).

Foglio 4, mappale 804, Sub. 5: Via Schiappina n. 6, piano S1, categoria C/6, classe 2, di 22 m², Superficie catastale m² 27, R.C. € 49,99.

L'edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 4, particella 804, quale ente urbano di are 4.15.

Coerenze: particelle 559,718,729,805 e Via Schiappina.

L'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 26 luglio 2005, Rep. n. 180667/21830, trascritto a Novara il 28/07/2005 ai numeri 16634/9177, dalla società "GESTIM s.r.l.", con sede in Varallo Pombia (NO) via Stazione n.ri 116/118, codice fiscale 01870390034;

Gli impianti esistenti, come dichiarato dal perito, sono da controllare e verificare, non essendo state rilevate le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle imprese esecutrici degli impianti idrico, elettrico e termico (autonomo con caldaia a gas metano e radiatori).

Difformità catastali: conforme, situazione aggiornata a seguito delle variazioni apportate in forza di disposizione del G.E.

Difformità urbanistico edilizie

L'unità immobiliare è individuata nel P.R.G.C. del Comune di Divignano in "Aree residenziali esistenti", di cui all'art. 9 delle N.T.A.

Dal confronto del rilievo effettuato con le planimetrie dei progetti comunali, il perito ha segnalato difformità. In particolare:

- al piano primo: non è presente la tramezza di divisione tra il sottotetto non abitabile e la prima stanza adibita a camera, immediatamente in cima alla scala;
- al piano interrato: non esiste l'autorimessa al sub. 3, in quanto, ad eccezione della lavanderia, è stato tutto unito in unico locale ad oggi adibito a taverna. Non esiste nemmeno la porta basculante ma è stata realizzata una chiusura perimetrale con porta di ingresso e finestra.
- sempre al piano interrato ma esternamente e staccato dal corpo di fabbrica principale: è stata realizzata un'autorimessa interrata, priva di autorizzazione. È stata presentata una pratica per la realizzazione di tale autorimessa, ma la stessa non è mai stata completata e pertanto l'opera non può considerarsi assentita, ma sanabile.

Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica delle opere sanabili sono state preventivate in sede di stima in complessivi € 5.000,00=; giusto provvedimento del G.E. del 16.01.2026, l'esperto ha già provveduto alla regolarizzazione catastale del compendio.

Pratiche edilizie

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 9/2002 del 06/06/2003;
- D.I.A. in sanatoria n.17/2007 Prot. 2129 del 25/05/2007;

Stato di possesso

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 26 Giugno 2025 alla presenza del Custode Valentino Biancon per conto dell'IVG. L'immobile risulta essere abitato dall'Esecutata **Baccan Teresa** e dai suoi figli.

Ulteriori avvertenze

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione integrativa di stima redatta dal Geom. Alessandro Ruga in data 18.03.2026 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.

Si rammenta che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive (*ivi* compresa la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del fondo NCT fg. 4, mapp. 730, di cui al punto 4.1., pag. 4 della relazione estimativa sopra richiamata).

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: € 134.540,00= - (pari al valore di stima), 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 € **100.905,00=**.

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 93B0326822300052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 118/24 -, 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 29.09.2026 e terminerà alle ore 12.00 del 07.10.2026 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 € 2.000,00=.

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 (NO) in Via Fermi n. 6 – C.F. VGN LNZ 67P02 L219E (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 (si veda, a tal fine, la relazione peritale integrativa datata 18.03.2026) 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 lo scrivente Studio (tel. 0321.625477 – e-mail: info@studiolegalebezzi.it).

Novara, li 04.06.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandra Trunzo

Allegato: prospetto informativo sulla vendita esecutiva