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

R.G.E. n. 408/17+168/19+92/23
G.E**. Dott.ssa Rossella Incardona**

Professionista Delegato **Rag. Cinzia Marnati**
Vendita Telematica **14/01/2027 ore 11:00**

TRIBUNALE DI NOVARA

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

1° esperimento

La sottoscritta, Rag. Cinzia Marnati, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19/09/2026, con il quale il G.E. ha disposto la vendita unificata dei precedenti lotti 6 e 7, informa che il giorno **14/01/2027 alle ore 11:00** 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 – LOTTO UNICO

Comune di Gattico- Veruno (NO), Via Cascinetta

Piena proprietà per la quota 1/1 di **negozio** al piano terra ed **appartamento**, sito al primo ed ultimo piano oltre a cantina al piano interrato, facenti parte di un edificio multipiano.

Il **negozio** risulta suddiviso in ampio locale destinato alla vendita e si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 232,00 con una superficie calpestabile di mq. 213,00. L'accesso avviene dalla via Cascinetta ed attraverso il cortile si raggiunge l'ingresso all'unità immobiliare ad uso commerciale.

L'appartamento, è suddiviso in 3 vani più servizi ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere, un servizio igienico, due balconi, un grande locale (ex ripostiglio al piano primo) e una cantina al piano interrato.

Dati catastali

I beni risultano identificati al catasto fabbricati del Comune di Gattico come segue:

negozio: Foglio 17, mappale 226 sub 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 232 mq, rendita € 3.414,81, sezione di Gattico, via Cascinetta, Piano T.

appartamento: Foglio 17, mappale 226 sub 2, categoria A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70, Sezione di Gattico, via Cascinetta, Piano 1-S1.

Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T del Comune di Gattico (per negozio ed appartamento): A nord via Cascinetta; a sud, est e ovest mappale 227.

Entrambi gli immobili sono censiti per duplicazione al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

- Foglio 17, mappale 226, ENTE URBANO, di 02 are e 80 centiare

Pratiche edilizie

Presso gli archivi Comunali di Gattico sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili :

- Nulla osta per opere edili n. 23 del 12 agosto 1966;
- Licenza di costruzione n. 4 del 22 marzo 1968;
- Certificato di agibilità del 28 maggio 1971;
- Nulla osta per opere edili n. 82 del 20 agosto 1974:
- Denuncia opere edili n. 1769 del 15 maggio 1978;
- Concessione di costruzione n. 36 del 2 agosto 1978;
- Concessione edilizia n. 53 del 22 aprile 1982;
- S.C.I.A. prot. N. 6193 del 20 luglio 2011 e successive variante prot. n. 2102 del 15 marzo 2012.

Difformità urbanistico edilizie:

Il perito ha segnalato quanto segue:

In riferimento al **negozio** lo stato dell'immobile differisce rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali in relazione alla dimensione della vetrina di ingresso che risulta essere più grande rispetto a come rappresentata graficamente ed alla creazione di un'apertura sulla muratura della scala a destra (apertura non rappresentata graficamente) per il collegamento diretto del negozio del piano terra con il piano primo.

Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo è stato stimato dal perito.

In merito all'**appartamento** lo stato dell'immobile differisce rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, per un errata rappresentazione di alcuni serramenti esterni; in particolare il layout interno risulta essere differente rispetto alla pratica edilizia con la realizzazione di divisori interni nel grande ripostiglio al piano primo e la creazione di una porta per l'accesso al soggiorno.

Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è stato stimato dal CTU.

Difformità catastali:

In relazione al **negozio** il perito ha rilevato una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. La difformità riguarda la dimensione della vetrina di ingresso che risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a come è rappresentata graficamente. Tale difformità non incide sulla rendita catastale e potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo è stato stimato in perizia.

In visura catastale inoltre non è presente la numerazione civica riferita all'immobile.

In riferimento all'**appartamento** il perito ha rilevato una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. Le difformità riguardano l'errata rappresentazione di alcuni serramenti esterni, che vengono indicati come finestre ma in realtà sono portefinestre; la dimensione di alcune aperture esterne inoltre non è corretta; il layout interno risulta essere differente rispetto alla scheda catastale per via della realizzazione di divisori interni nel grande ripostiglio al piano primo e la creazione/spostamento di porte interne; si evidenzia che in visura catastale non è presente la numerazione civica riferita all'immobile. Tale difformità potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo è stato stimato in perizia.

Stato di possesso alla data del sopralluogo del CTU:

Il **negozio** risulta *occupato da terzi senza titolo.*

L'**appartamento** risulta in uso ai debitori. **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. Matteo Pippi redatta in data 08/05/2026 e rispettivi chiarimenti del 3/09/2026 depositate 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: **€ 277.200,00** (valore di stima del 08/05/2026 € 277.200,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire **€ 207.900,00.**

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. 408/17+168/19+92/23 – **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 14/01/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 21/01/2027 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 € 5.000,00 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.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, 27 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Rag. Cinzia Marnati

MARNATI
CINZIA
27.10.2026
09:59:19
GMT+01:00

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare