

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

**1° esperimento**

La sottoscritta, Dott.ssa Ilaria Zucconelli, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 05/11/2025, informa che il giorno **25/02/2026 alle ore 10:30** avranno inizio le operazioni di **vendita telematica asincrona** dei beni immobili sotto indicati, **con il sistema dei rilanci plurimi senza applicazione della normativa sul credito fondiario**, precisando che:

- GESTORE della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie In linea S.p.a;
- il PORTALE del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Comune di Comune di Vinzaglio (NO), località Torrione, Via Vittorio Emanuele II, n° 20**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di casa unifamiliare con pertinente locale di sgombero e area cortilizia. La proprietà ha affaccio diretto sulla viabilità principale con accesso pedonale individuato al civico numero 20 ed accesso carraio da viabilità privata, individuata su altra proprietà gravata da diritto di passaggio, identificato dal civico numero 22.

L'accesso alla residenza avviene direttamente dalla Via Vittorio Emanuele, tramite portoncino d'ingresso che adduce all'ampio locale soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si giunge ad un vano utilizzato come studio, dal quale si può raggiungere il piano primo tramite la scala di collegamento, il cortile esterno, un piccolo disimpegno che distribuisce il servizio igienico ed un ripostiglio dal quale si può accedere al sottoscala. Al piano primo sono presenti due ampie camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, un servizio igienico accessibile dal locale di sgombero utilizzato impropriamente come camera da letto.

Lo studio di piano terra è collegato al cortile esclusivo esterno tramite porticato coperto dal proseguimento della falda di tetto del fabbricato residenziale.

Percorrendo l'area di corte è possibile accedere all'edificio pertinenziale destinato a locale di sgombero; non presenta partizioni interne ma è stato dotato di soppalco accessibile tramite scala in metallo con pedate in legno.

**Dati catastali**

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Vinzaglio come segue:

Foglio 1, Mappale 365, graffato al Mappale 406, Via Vittorio Emanuele II n. 12, piano T-1°, Z.C. U, categoria A/2, classe 1a, consistenza 7 vani, superficie catastale 209 m2 (escluso aree scoperte 197 m2), rendita catastale € 433,82.

L'unità insiste su area individuata al C.T. al Foglio 1 Mappale 365, Ente Urbano di 220 mq.

Coerenze della proprietà in unico corpo, da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa catastale:  
a nord Mapp. 281 ad est Mapp. 280 a sud Via Vittorio Emanuele II e ad ovest Mapp. 281.

**Pratiche edilizie:**

Il perito ha segnalato che l'immobile, edificato in data precedente al 01/09/1967, risulta modificato sulla base dei seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 26 del 08.11.1986, rilasciata per "ristrutturazione della casa di abitazione (formazione di servizi al piano terra ed al primo piano completi di accessori, sostituzione di pavimenti e di alcuni serramenti, fornitura e posa di impianto di riscaldamento, rifacimento parte dell'intonaco interno)";
- Concessione Edilizia n. 4/00 del 20.07.2001, rilasciata per "ristrutturazione fabbricato di civile abitazione e accessorio";
- Concessione Edilizia n. 7/03 del 30.05.2003, rilasciata per "variante alla Concessione Edilizia n° 4/00 in data 20 luglio 2001".

**Durante l'esame del fascicolo c/o il Comune di Vinzaglio a cura del CTU, non è emerso il certificato di abitabilità relativo agli immobili oggetto di vendita.**

**Difficoltà urbanistico edilizie:**

**Il perito ha rilevato quanto segue:** "Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi depositati e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo, ha evidenziato innumerevoli difformità: lo stato legittimo degli immobili pignorati risulta difforme dallo stato attuale. La regolarizzazione dovrà avvenire in diverse fasi, partendo da un confronto con l'Amministrazione Comunale utile a definire i contenuti dello stato legittimo dell'immobile che già rappresenta delle incongruenze; infatti, con riferimento alla Concessione Edilizia n. 4/00 del 20.07.2001, è evidente come la rappresentazione grafica delle aperture esterne sia differente da quanto indicato negli uniti conteggi inerenti i rapporti aeroilluminanti dei vari locali, ed ancora discordante da quanto rilevato dal sottoscritto CTU. Ne conseguono locali che successivamente a variazioni rispetto allo stato licenziato non possiedono più i requisiti igienico sanitari minimi per i vani d'abitazione. La regolarizzazione dovrà prevedere un rilievo plano-altimetrico generale con restituzione di piante, prospetti ed occorrenti sezioni; dovrà essere restituito su supporto digitale anche lo stato legittimo degli immobili così da consentire una sovrapposizione con lo stato attuale per l'individuazione precisa delle difformità che rientrano tra le tolleranze esecutive e costruttive e quelle che invece dovranno essere regolarizzate tramite sanatoria". "..... l'iter di regolarizzazione delle difformità riscontrate dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale, stante le incongruenze già evidenziate tra le diverse pratiche edilizie depositate e regolarmente licenziate; si ipotizza la necessità della presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria preceduto da una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per i ripristini e gli adeguamenti necessari al rispetto dei requisiti igienico sanitari. I costi per le spese professionali, diritti e bolli, oblazioni ed opere edili sono preventivabili in 16.500,00 €."

Sulla base del Piano Regolatore Generale del Comune di Vinzaglio, approvato con D.P.G.R. n. 46 del 14.09.1992, l'area su cui sorgono gli immobili pignorati, risulta classificata come "Aree residenziali sature", disciplinata dall'art. 15 -Zone residenziali sature- delle Norme Tecniche di Attuazione. Ai sensi della Variante Generale 2023 l'area risulta classificata come "Aree Residenziali Consolidate - Rcn (ZTO - B)", normata dall'art. 10 delle N.T.A. Il sedime ricade inoltre nella fascia di rispetto di beni e componenti del paesaggio di "fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m", di cui all'art. 22.

**Difficoltà catastali:**

Il raffronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo dal CTU e la planimetria catastale attuale ha evidenziato le seguenti difformità:

- L'unità è individuata al civico numero 20 di Via Vittorio Emanuele II;
- Il porticato è stato realizzato con profondità maggiore di quanto rappresentato;
  - Al piano terra, nel corridoio che conduce al servizio igienico ed al sottoscala, è stato realizzato un divisorio in cartongesso con installazione di porta a battente per la creazione di un ripostiglio;
  - Al piano primo, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala di collegamento interna, è stata realizzata una portafinestra, dotata di parapetto in ferro, in luogo di una finestra;

- Al piano primo è stato creato un disimpegno per raggiungere la camera da letto di est, mentre nella camera da letto di ovest, padronale, è stata realizzata una cabina armadio. Nella camera da letto di est è stata rilevata solo una finestra in luogo delle due rappresentate nella scheda catastale attuale;
- Al piano primo, nel locale di sgombero è stato creato, tramite nuovi divisori interni in cartongesso, nuovo vano ad uso guardaroba. Le finestre a tetto non sono state realizzate; sono state invece create due aperture sul fronte di nord delle dimensioni indicative di 75 x 80 cm. Nel servizio igienico è stata installata una finestra a tetto;
- All'interno del locale di sgombero è stato creato un soppalco con relativa scala di accesso in metallo e pedate in legno.

L'attuale planimetria catastale dovrà essere aggiornata anche in relazione alle risultanze dell'iter di sanatoria urbanistica. I costi per le prestazioni professionali di redazione e presentazione della necessaria Denuncia di Variazione catastale sono quantificabili in circa 800,00 €, diritti catastali compresi.

**Stato di possesso: Occupati da terzo senza titolo. Il G.E. ha emesso ODL in data 5/11/2025.**

#### **Ulteriori avvertenze:**

Come riportato nella CTU si rileva che nel marzo 2000 l'esecutato ed i proprietari confinanti, hanno stipulato una scrittura privata con le seguenti convenzioni:

- Il debitore viene autorizzato dai confinanti all'edificazione di un porticato sul confine tra le due proprietà ed in corrispondenza del lato Nord del fabbricato;
- I confinanti, per contro, vengono autorizzati fin da ora dal debitore all'edificazione sul confine tra le due proprietà;
- I fabbricati da erigere dovranno rispettare le norme di P.R.G. e la regola dell'arte.

Inoltre il Comune di Vinzaglio, con notifica del 15.04.2005, Prot. 1873, comunica che essendo "gli antoni posti al piano terra non conformi alle norme previste dal Regolamento Edilizio, in quanto essendo prospicienti sul marciapiede devono essere scorrevoli, eventuali danni causati dalla apertura degli antoni sono a carico della proprietà, sollevando l'Ente da qualsiasi responsabilità".

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Davide Facchetti redatta in data 26/08/2025 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 della Giustizia, al quale si potrà accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://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:** € 103.800,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 77.850,00-

**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 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 77/2023- 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](http://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 25/02/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 04/03/2026, 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 c.p.c. 1° comma;
- b) sui seguenti siti Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://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](http://www.asteanunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://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@ivapiemonte.it](mailto:richiestevisite.novara@ivapiemonte.it) – sito internet [www.astagiudiziarie.com](http://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](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 2/12/2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Ilaria Zuccarelli

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare