

R.G.E. n. 94/2024

G.E. Dott. Francesco Messini D'Agostini

Professionista Delegato Dott. Giulio Gasloli
Vendita Telematica 18/11/2026 ore 09:30

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. Giulio Gasloli, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 13/03/2026 informa che il giorno **18/11/2026 alle ore 09:30** 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 sito in Comune di Vaprio d'Agogna (NO), via Bono n. 25.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato plurifamiliare **in corso di costruzione** ai piani terra, primo e secondo, costituito da cinque alloggi (al rustico), cinque autorimesse (al rustico), posti auto e parti comuni condominiali, il tutto derivante da ristrutturazione totale del compendio immobiliare d'epoca.

Dati catastali

Dando corso alle pratiche di regolarizzazione catastale recentemente disposte dal Giudice, il Perito ha provveduto alla rettifica della sagoma dell'edificio sulla mappa NCT (Tipo Mappale prot. 2025/NO0107176 del 05.12.2025) e alla variazione urbana (Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026), individuando i perimetri delle diverse unità immobiliari tuttora "in corso di costruzione": Pertanto ora l'immobile è censito al Nuovo Catasto Terreni al:

- foglio 7 mappale 248, Ente Urbano, 480 m2

e per corrispondenza al NCEU:

- foglio 7 mapp. 248 sub. 1, alloggio (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 2, alloggio (in corso di costruzione) al piano primo, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 3, alloggio (in corso di costruzione) al piano primo, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 4, alloggio (in corso di costruzione) al piano secondo, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 5, alloggio (in corso di costruzione) al piano secondo, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 6, bene comune non censibile (in corso di costruzione) ai piani T, 1 e 2, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 7, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4

- foglio 7 mapp. 248 sub. 8, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 9, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 10, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 11, autorimessa (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/4
- foglio 7 mapp. 248 sub. 12, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 13, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 14, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 15, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 16, posto auto (in corso di costruzione) al piano terra, cat. F/1
- foglio 7 mapp. 248 sub. 17, bene comune non censibile (in corso di costruzione) al piano terra.

Coerenze in unico corpo: a nord con strada comunale via Bono, a est con fabbricati civili di cui ai mappali 137 e 263, a sud con altra proprietà civile di cui ai mappali 263, 147 e 85, a ovest con altre proprietà civili di cui ai mappali 223 e 317

Precedentemente il compendio immobiliare, era identificato al catasto urbano del Comune di Vaprio d'Agogna nel seguente modo:

al NCEU:

- foglio 7 mapp. 248, cat. A/4 di cl. 1, 9,5 vani, rendita 328,72 €
- foglio 7 mapp. 221 (graffato con il mapp. 222), cat. A/4 di cl. 2, 5 vani, rendita 204,00 €

e per corrispondenza al NCT:

- foglio 7 mapp. 248, Ente Urbano, 140 m2
- foglio 7 mapp. 221, Ente Urbano, 315 m2
- foglio 7 mapp. 222, Ente Urbano are 25 m2

Catastralmente le unità immobiliari risultano ancora intestate al precedente proprietario in sede di passaggio di proprietà si renderà necessario provvedere alla corretta intestazione catastale dei beni, oggi intestati al *decuius*.

Pratiche edilizie

Tramite l'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio d'Agogna, il Perito ha visionato l'intero fascicolo della pratica edilizia all'epoca presentata e conclusa con il rilascio del Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011 e Comunicazione di inizio lavori depositata il 09.04.2011.

Trattasi di cantiere non ancora ultimato, quindi privo di agibilità (peraltro non vi sono neppure le condizioni, sia per finiture civili che per mancanza di serramenti e impianti).

Nella pratica presso l'Archivio Comunale non si è trovato alcun riferimento alla denuncia di nuova costruzione delle strutture in cemento armato; inoltre la pratica edilizia Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011 è scaduta.

Si consideri dunque la necessità di depositare nuovo progetto di completamento delle opere, con adeguamento alle normative vigenti (difficilmente soddisfatte dai requisiti impostati nel 2010).

Difformità urbanistico edilizie:

In merito alla conformità urbanistico edilizia il ctu ha rilevato quanto segue: il compendio immobiliare risulta nel suo insieme conforme al titolo edilizio che ne ha autorizzato la totale ristrutturazione, cioè Permesso di Costruire n. 15/2010 del 31.03.2011. Si evidenzia che, essendo ormai scaduta la validità di questa pratica, per riprendere i lavori di completamento, sarà necessario presentare nuovo progetto, con adeguamento degli standard alle disposizioni vigenti.

A questo scopo, il Perito ha verificato che al fascicolo comunale della pratica risultano allegati gli iter strutturali e per isolamento termico, ha documentato con fotografie l'effettiva messa in opera di alcuni strati isolanti, evidenziando invece numerose altre criticità; tra queste ultime assumono particolare rilievo i requisiti igienico-sanitari per le superfici dei locali abitabili e i relativi rapporti aero-illuminanti con i serramenti esterni, puntualmente documentati in apposita tavola allegata alla presente Perizia.

Difformità catastali:

In merito alla conformità urbanistico edilizia il ctu ha rilevato quanto segue: "dando corso alle pratiche di regolarizzazione catastale recentemente disposte dal Giudice, il Perito ha provveduto alla rettifica della sagoma dell'edificio sulla mappa NCT (Tipo Mappale prot.2025/NO0107176 del 05.12.2025) e alla variazione urbana (Docfa prot. NO0003817 del 15.01.2026 e prot. NO0003820 del 15.01.2026), individuando i perimetri delle diverse unità immobiliari tuttora "in corso di costruzione".

Si evidenzia che tutti gli atti istruttori della Procedura Esecutiva Immobiliare fanno invece riferimento alla precedente situazione catastale (riferita ai precedenti fabbricati d'epoca, ora demoliti e assoggettati a progetto di ristrutturazione totale, seppure attualmente al rustico), ora variata poiché completamente difforme."

Stato di possesso: L'immobile risulta libero, inagibile e in corso di ristrutturazione.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Geom. Adriano Cantamessa redatta in data 16/01/2026 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.

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

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: € 205.463,00- (valore di stima € 273.950,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 154.098,00- arrotondato

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con versamento da effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Aste Giudiziarie In linea S.p.A al seguente iban **IT 9380326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 94/2024- 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 18/11/2026 ad ore 09.30 e terminerà alle ore 12:00 del 25/11/2026 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 € 4.000,00-

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, 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 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, 7/07/2026

Il Professionista Delegato

Dot. Giulio Gasoli



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare