

R.G.E. n. 96/2025
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato Rag. Cinzia Arcuri
Vendita Telematica 25/11/2026 ore 10:30

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

1° esperimento

Il sottoscritto, Rag. Cinzia Arcusi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 16/07/2026, informa che il giorno **25/11/2026 alle ore 10:30** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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 Varallo Pombia (NO), Via Circonvallazione n° 15

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** disposto su due livelli oltre ad un'**autorimessa** al piano terra.

L'appartamento al piano primo e secondo è accessibile dal cortile comune tramite una scala esterna di proprietà esclusiva. Costituito al piano primo da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone; al piano secondo (sottotetto) da due locali utilizzati come camere da letto, disimpegno e locale w.c..

Dati catastali

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Varallo Pombia come segue:

al foglio 19, mapp. 32, sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 85 mq (di cui 83 mq escluse aree scoperte), rendita 216,91 euro;

al foglio 19, mapp. 32, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita 70,24 euro

Coerenze:

coerenze abitazione: a nord foglio 19, particella 32, subalterno 1, bene comune non censibile (BCNC) cortile comune di accesso all'immobile, ad est foglio 19, particella 38, cortile, a sud foglio 19, particella 642 e particella 33, abitazione, ad ovest foglio 19, particella 32, subalterno 1, bene comune non censibile (BCNC) strada privata di accesso ad altra abitazione.

coerenze autorimessa: a nord foglio 19, particella 32, subalterno 1, bene comune non censibile (BCNC) cortile comune di accesso all'immobile, ad est foglio 19, particella 38, cortile, a sud foglio 19, particella 642 e particella 33, abitazione, ad ovest foglio 19, particella 32, subalterno 3, autorimessa

Pratiche edilizie:

A seguito dell'accesso formale in data 22/04/2026 presso l'archivio del comune di Varallo Pombia, si è verificato che l'edificio è stato edificato in epoca remota e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività protocollo n° 6391 del 19/05/2006, per "rifacimento tetto, solette e parte muratura pericolante", in via Circonvallazione, Varallo Pombia;

- Permesso di Costruire n° 2008/002 del 15/01/2008, per "ristrutturazione fabbricato esistente e recupero cassero ai fini abitativi", in via Circonvallazione, Varallo Pombia;
- Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008, per "variante al P.C. 2008/002 del 15/01/2008 per ristrutturazione fabbricato esistente e recupero cassero ai fini abitativi", in via Circonvallazione, Varallo Pombia;
- Comunicazione di fine lavori parziale ai subalterni 2 e 8 in data 12/09/2008 depositata in data 19/09/2008 protocollo n°12382.

Si segnala che presso il comune di Varallo Pombia non è stata rinvenuta l'agibilità degli immobili e che presso il sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici della regione Piemonte non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Difficoltà urbanistico edilizie:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Varallo Pombia e dal confronto con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008, il CTU ha riscontrato quanto segue:

Per l'appartamento (sub. 8) al piano primo e secondo non vi è corrispondenza tra i disegni di progetto autorizzato e lo stato dei luoghi. Al piano primo i serramenti sono posizionati in modo leggermente differente. Al piano secondo, in diffinità a quanto autorizzato, è stato realizzato un disimpegno che divide il sottotetto non abitabile in due locali impropriamente utilizzati come camere da letto. Inoltre il sottotetto a lato della scala sul posto ha dimensioni maggiori rispetto ai disegni progettuali.

Il bagno ha dimensioni maggiori rispetto ai disegni progettuali, in quanto non è stata realizzata la muratura interna che divide tale locale dalla porzione di sottotetto non accessibile rappresentata sugli elaborati; pertanto il locale bagno ha altezza minima di m 1,17 ed altezza media di m 1,66 inferiore a quanto previsto dalla normativa.

La copertura a falda unica ha quota d'imposta maggiore e pendenza minore rispetto a quanto riportato sui disegni di progetto.

Per l'autorimessa (sub. 2) al piano terra è stata rilevata la corrispondenza tra i disegni di progetto e lo stato dei luoghi.

Al fine di sanare le opere abusivamente realizzate, si dovrà presentare istanza di concessione edilizia in sanatoria con il pagamento della relativa oblazione, degli oneri di urbanizzazione e dei diritti di segreteria. Le opere edilizie realizzate in diffinità e non sanabili consistenti nella realizzazione del bagno nel sottotetto con altezza non adeguata andranno rimosse per ripristinare lo stato dei luoghi alle autorizzazioni rilasciate.

Diffinità catastali:

In merito alla conformità catastale il CTU ha segnalato quanto segue:

"La conformità catastale dell'abitazione non risulta verificata poiché le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio di Novara coincidono con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 2008/040 del 10/07/2008, che differiscono dalla situazione rilevata sul posto.

La conformità catastale dell'autorimessa risulta verificata poiché le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del Territorio di Novara rispecchiano la situazione rilevata sul posto."

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione con i costi stimati in perizia.

Stato di possesso: I beni risultano occupati dai 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' Ing Zanotti Dario redatta in data 19/05/2026 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: € 67.000,00- (valore di stima € 66.590,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 50.250,00-

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. 96/2025- 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 25/11/2026 e terminerà alle ore 12:00 del 02/12/2026, 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 € 1.300,00-

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.asteanvisi.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);

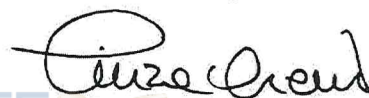
Custode dei beni: a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile - è stato nominato l'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie - IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6 (tel.

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, 16/09/2016

Il Professionista Delegato
Rag. Cinzia Arcuri



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare