R.G.E. n. **87/2023 + 145/2023**
G.E. dott. **Francesco Messini D'Agostini**
Professionista Delegato dott. **Antonio Baraggini**
Vendita Telematica **12/01/2027 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.

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Antonio Baraggini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 19/01/2026 informa che il giorno **12/01/2027 alle ore 11:00** 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 Castelletto Sopra Ticino (NO), via della Chiesetta n. 3

Piena proprietà per l'intera quota di unità immobiliare da recuperare completamente (ex locale da ballo), di circa 260 mq. distribuito su unico livello al piano terra di piccola palazzina condominiale (condominio Verbanella), posizionato sul fronte strada via della Chiesetta, del più ampio villaggio turistico d'epoca e di lago (supercondominio Villaggio Verbanella).

Dati catastali
L'immobile è identificato al catasto urbano del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) nel seguente modo:
- Foglio 4, mapp. 127, sub. 44, cat. D/3, rendita €. 3.351,81, via della Chiesetta Piano T

Coerenze a corpo:
a sud con giardino condominiale e fronte strada via della Chiesetta, a est con giardino condominiale e strada privata di quartiere viale Ticino (traffico limitato all'accesso di quella porzione del villaggio turistico Verbanella), a nord con giardino condominiale ed ex area sportiva comune all'intero villaggio Verbanella (piscina condominiale, ora dismessa), a ovest e al piano primo con altre porzioni di immobile del condominio Verbanella (parti comuni e unità private), verso il basso con terrapieno e piano di fondazione della palazzina condominiale.

Pratiche edilizie
Tramite l'accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino, il Perito ha visionato ed estratto copia della seguente documentazione:
- Nulla Osta n. 252 del 05.05.1967 e abitabilità successiva del 11.02.1969 per la costruzione originaria di un motel
- Aggiornamenti (5) di varianti presentati nel fascicolo del Nulla Osta n. 252

- Licenza Edilizia 873 del 31.12.1970 e abitabilità successiva del 25.03.1971 per riforma (parziale) dell'albergo in appartamenti (manca porzione al piano primo)
- Concessione Edilizia n. 3067 del 04.05.1979 (fine lavori 31.08.1980) per trasformazione al piano primo da ristorante a minialloggi
- Concessione Edilizia n. 4/81 del 26.01.1981 con agibilità successiva del 26.03.1981 per trasformazione al piano terra da ristorante a discoteca
- Denuncia di Inizio Attività n. 70/2000 per modifiche interne per adeguamento locale discoteca, con allegate tavole per prevenzione incendi locale ad uso discoteca e relativo Visto del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Novara prot. 1541 fasc. 15752 del 05.05.2000
- domanda di Permesso di Costruire n. 179/2019 prot. 19375 del 02.07.2019 per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
- Parere Sospensivo del Comune di Castelletto Sopra Ticino prot. 689 del 09.01.2020 in risposta alla domanda di Permesso di Costruire n. 179/2019 prot. 19375 con richiesta di Autorizzazione Paesaggistica
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata in Delega n. AP7/2020 del 18.08.2020 per ristrutturazione di locale discoteca in due appartamenti destinati ad abitazione.

Quest'ultima pratica edilizia (2019) non è stata finalizzata con le integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale e pertanto non è mai stata rilasciata.

Difformità urbanistico edilizie

L'unità immobiliare rappresenta nella realtà delle modeste opere interne che risultano difformi allo "stato legittimo" derivanti dalla disamina effettuata dall'esperto con accesso agli atti e quindi dalla cronistoria dei titoli edilizi regolarmente rilasciati dal Comune di Castelletto Sopra Ticino sopra elencati. In epoca recente è stata istruita pratica in sanatoria intesa anche alla trasformazione della destinazione d'uso da commerciale a residenziale; questa pratica edilizia, come sopra riportato, non è stata rilasciata.

Difformità catastali

Dalle verifiche sulla località emergono difformità da regolarizzare come evidenziate dallo schema grafico in calce alla perizia.

Stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

Ulteriori informazioni

Il perito segnala criticità nello stato manutentivo e negli impianti, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del geom. Adriano Cantamessa, redatta in data 20/12/2024 depositata in atti, alla quale si rinvia per notizie più approfondite.

Le spese condominiali arretrate per gli ultimi due esercizi (condominio e supercondominio), indicativamente si quantificano in €. 16.800.

****

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: **€. 29.588,00**, 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 **€. 22.191,00** -
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. 87/2023 – 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, 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 12/01/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 19/01/2027 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 € 1.000,00-
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
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 il professionista delegato dott. Antonio Baraggini (tel. 0321 620952 – e-mail baraggini@studiobaraggini.it).

Trecate (NO), 27 ottobre 2026

Il Professionista delegato
dott. Antonio Baraggini

Allegati:
Prospetto informativo – Es. 87/2023 + 145/2023 Tribunale di Novara