R.G.E n.149/2024

G.E. Dott.ssa Rossella Incardona

Professionista Delegato **Dott.ssa Patrizia Ruocco**

II° tentativo di vendita senza incanto **16 ottobre 2026 ore 12.00**

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

[redacted]

contro

[redacted]

****

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Patrizia Ruocco, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 12 febbraio 2026 informa che **il giorno 16 ottobre 2026 alle ore 12:00** 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 la sottoscritta Professionista delegato **Dott.ssa Patrizia Ruocco**

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Grignasco (NO), Via Giuseppe Verdi n. 45- DEPOSITI ATTREZZI AGRICOLI

LOTTO UNICO così composto:

- immobile sito in Grignasco (No), via G. Verdi 45, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grignasco al Foglio 15, particella 1283, natura: fabbricato per attività agricole;

- area pertinenziale sita in Grignasco, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Grignasco, foglio 15 particella 1283 di are 18.18, natura: ente urbano;

Piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio immobiliare sito in Grignasco (NO), Via Giuseppe Verdi n. 45, composto da fabbricati ad uso deposito/ricovero attrezzi agricoli censiti al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 1283, nonché da area pertinenziale censita al Catasto Terreni al foglio 15, particella 1283.

Si tratta di fabbricati ad uso deposito/ricovero per macchine agricole ubicato in zona periferica del Comune di Grignasco (NO) così come descritti nel dettaglio nella relazione peritale e suoi allegati redatta dal [redacted] a cui si rimanda:

A) Il capannone con struttura prefabbricata posto a sud-ovest ha una superficie di circa 433,00 mq lordi. L'altezza interna è variabile e individua due porzioni distinte aventi rispettivamente un'altezza media di 6,75 m e 3,50 m.

B) Il capannone con struttura in c.a. posto a nord-ovest è formato da un corpo principale avente altezza interna media pari a 7,20 m. A piano terra è ricavato un locale deposito attrezzi (h=3,00 m) con sovrastante solaio. Il tutto per complessivi 199,00 mq lordi.

Sul fronte nord un basso fabbricato (H media=2,00 m) realizzato con blocchi di cls avente superficie complessiva pari a circa 16,00 mq.

L'area cortilizia /pertinenziale, censita al catasto terreni come ente urbano, foglio 15 particella 1283, si estende su una superficie libera totale di circa 1170 mq ed è gravata nella porzione sud da servitù di passaggio a favore di terzi.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta censito al:

- foglio 15 mappale 1283, categoria D/10, rendita €289,40, posta al piano T.

Coerenze mappale: mappale 780, 1278, 1280, 1282, 1240 e Via Verdi.

Al catasto terreni

Conformità urbanistico edilizia

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto A del lotto, pur trattandosi di un prefabbricato, sono presenti delle difformità inerenti alle altezze.

Relativamente all'immobile di cui al punto B del lotto si rileva parziale difformità in quanto non è stato realizzato un solaio a quota 4,50m ed inoltre è stato costituito un locale chiuso a piano terra.

Le difformità relative ai fabbricati principali risultano regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria; restano invece da rimuovere il deposito esterno in blocchi di cls e le tettoie in legno, con i costi stimati in perizia.

Ai fini della presentazione della pratica edilizia in sanatoria si stima un costo di € 3.500,00 comprensivo dell'oblazione per la sanzione comunale.

I costi stimati dal perito immobiliare per la regolarizzazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

Conformità catastale

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto A del lotto si riscontrano differenze nelle altezze interne.

Relativamente all'immobile di cui al punto B, è stato rappresentato il deposito attrezzi posto sul fronte nord che dovrà essere rimosso.

Si ritiene quindi necessario presentare un aggiornamento catastale che preveda aggiornamento della mappa e nuova planimetria, il tutto a spese del futuro aggiudicatario con un costo stimato di circa € 1.500,00.

Stato di possesso:

Il bene di cui al presente lotto risulta utilizzato dal proprietario.

Sul lotto unico gravano:

- ✓ **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, n. [redacted] del [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted], e contro [redacted] nato a [redacted] (NO) il [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. [redacted] Notaio in [redacted] in data [redacted] rep [redacted].
- ✓ **Pignoramento immobile**, derivante da Atto Giudiziario n. [redacted] del [redacted] a favore di [redacted], con sede in [redacted] ([redacted]) e contro [redacted] nato a [redacted] (NO) il [redacted], pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Novara (NO), in data [redacted] rep. [redacted].

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal **Geom. Andrea Arcagni** depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

L'unità immobiliare, sopra descritta, identificata quale **LOTTO UNICO**, è posta in vendita senza incanto al **prezzo base di Euro 79.875,00 (settantanovemilaottocentosettantacinque/00)**

Offerta minima: Euro 59.906,25 (cinquantanovemilanovecentosei/25), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto; ove l'offerta sia pari all'offerta minima, la cauzione minima è pari a Euro 5.990,62.

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 15 ottobre 2026** 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 del secondo esperimento: **Euro 79.875,00**, pari al prezzo base originario di Euro 106.500,00 ridotto di un quarto ai sensi dell'ordinanza di vendita; 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 **€ 59.906,25**.
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 93B 03268 22300 052849400440** avendo cura di indicare nella **causale "Proc. Esec. RGE n.149/2024 - versamento cauzione TRIB. NOVARA"**. Importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'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**.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il seguente portale, www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
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.
Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 16 ottobre 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 23 ottobre 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.

PUBBLICITA'

Si provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

- Pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., dei dati e secondo le modalità indicati nelle specifiche tecniche dettate dal Ministero della Giustizia;
- Inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati nel sito internet www.astegiudiziarie.it gestito dallo Aste Giudiziarie Inlinea Spa e sul sito web del Tribunale di Novara www.tribunale.novara.it e sul sito distrettuale www.giustizia.piemonte.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della eventuale vendita;
- Diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa dell'avviso di vendita attraverso il servizio Postal Target con l'invio di una missiva, contenente estratto dell'avviso di vendita, ai residenti nelle vicinanze dell'immobile;
- pubblicazione mediante il servizio Aste.Click a carico del Gruppo Edicom 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);
- Pubblicazione dell'estratto del presente avviso sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Ediz. Nazionale;
- Si autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare ulteriore pubblicità al presente avviso, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno, su altri eventuali siti internet a disposizione degli Istituti di credito procedenti e/o intervenuti purché sia garantita la normativa in vigore sulla *privacy*.

CUSTODIA

È' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.F.I.R. Piemonte S.r.l., in persona del Direttore, C.F. [redacted] con sede in Novara Via Enrico Fermi n. 6, tel. 0321 628676 – fax 0321.392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it e/o sito

internet www.astagiudiziaria.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

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.

Cameri, 7 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Patrizia Ruocco

Allegati:

- Prospetto informativo sulla vendita esecutiva