C.E.G.
Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie
Corso Cavallotti n. 11- 28100 Novara
Tel: 0321/397588
email: infoaste@cegnovara.it
p.e.c. cegnovara@legalmail.it

R.G.E. n. 102/2025
G.E. **Dott. Francesco Messini D'Agostini**

Professionista Delegato **Dott.ssa Veronica Bosi**
Vendita Telematica **10/02/2027 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.

1° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Veronica Bosi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 15/10/2026 informa che il giorno **10/02/2027 alle ore 11:00** 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 il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Granozzo con Monticello (NO) – Strada del Bovino n° 10 - 10/A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione ed autorimessa con accesso da Strada del Bovino mediante ingresso pedonale e carraio posti sul lato sud-est del lotto.
L'abitazione si sviluppa su un singolo piano fuori terra così descritto: soggiorno, cucina, due bagni, due disimpegni e due camere. Sono inoltre presenti due portici, per un totale di c.a. 20,50 mq lordi. L'altezza interna dell'abitazione è pari a 2,70 m. L'autorimessa ha superficie di c.a. 18,00 mq calpestabili e c.a. 22,50 mq lordi, con un'altezza interna pari a 2,70 m.
Il lotto comprende un'area esclusiva adibita a cortile/giardino di c.a. 285 mq.

Dati catastali
L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Granozzo con Monticello come segue:

- foglio 5 mappale 451, subalterno 3, categoria A/7, classe U, consistenza 5,5 vani, posto al piano T, rendita € 596,51.
- foglio 5, mappale 451, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, posta al piano T, rendita €42,19.

L'area è censita per duplicazione al catasto terreni al foglio 5 mappale 451 E.U. di are 4,58 (da atto di compravendita)

Coerenze lotto da nord in senso orario: mapp. 357, mapp. 324, mapp. 957 e mapp. 450.

Pratiche edilizie

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Granozzo con Monticello (NO) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:
-Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 699 del 12/03/2003 per costruzione di nuova recinzione e delimitazione del lotto.
- Concessione edilizia prot. n. 1897 del 29/09/2003 per allacciamento alla rete fognaria.
- Concessione edilizia n. 14/02 prot. n. 1090 del 07/05/2003 per costruzione di edificio residenziale bifamiliare.
- Permesso di costruire prot. n. 1094 del 10/09/2003 per l'esecuzione di lavori di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.14/02 rilasciata il 07/05/2003 e relativa alla costruzione di edificio residenziale bifamiliare.
- Permesso di costruire prot. n. 644 del 07/06/2004 per l'esecuzione di lavori di 2° variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 14/02 rilasciata il 07/05/2003 e relativa alla costruzione di edificio residenziale bifamiliare.

Difformità urbanistico edilizie:
Per quanto riguarda l'abitazione, il C.T.U. ha segnalato quanto segue: *"si riscontrano alcune l difformità interne riguardanti la distribuzione degli spazi, e precisamente un differente posizionamento della tramezza posta tra soggiorno e il disimpegno più ampio ed una differente dimensione della apertura nella tramezza tra la cucina e il soggiorno, oltre ad altre piccole differenze nella suddivisione degli spazi. Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 4.000,00 comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi"*
Per quanto riguarda l'autorimessa, il CTU ha rilevato la conformità urbanistico-edilizia.

Difformità catastali:
Per quanto riguarda l'abitazione, il C.T.U. ha segnalato quanto segue: *"si riscontrano alcune difformità interne riguardanti la distribuzione degli spazi, e precisamente un differente posizionamento della tramezza posta tra soggiorno e il disimpegno più ampio ed una differente dimensione della apertura nella tramezza tra la cucina e il soggiorno, oltre ad altre piccole differenze nella suddivisione degli spazi. Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di aggiornamento della planimetria catastale con un costo stimato in € 1.000,00 comprensivo delle spese tecniche e delle spese catastali."*
Per quanto riguarda l'autorimessa, il CTU ha rilevato la conformità catastale

Stato di possesso: L'abitazione e l'autorimessa risultano occupate dal soggetto esecutato. **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)**

Ulteriori avvertenze:
Si precisa che come indicato in atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Nunzia Giacalone del 08/06/2004 (rep 232474) la porzione di cortile antistante e retrostante le unità immobiliari in oggetto e distinta al foglio 5 mappale 451 è gravata da servitù (a titolo gratuito) di passaggio pedonale e carraio a favore della limitrofa proprietà censita al N.C.E.U. al foglio 5 mappali 450/1, 450/2 e 450/3 e dall'area di corte distinta al mappale 450 del foglio 5 del N.C.T.
Si richiama in atto anche la Convenzione stipulata con Comune di Granozzo con Monticello del 21/04/1996 (rep n. 308834) Notaio Dott. Mittino trascritta a Novara in data 20/05/1996 ai nn. 5908/4426.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dal Ing. Nicola Belletti redatta in data 24/07/2026 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.

Ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato munito di procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita.

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: € 115.600,00- (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 **€ 86.700,00-**

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 93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 102/2025 – 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 10/02/2027 e terminerà alle ore 12:00 del 17/02/2027, 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 € 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, 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 C.E.G. (tel. 0321 397588- e-mail infoaste@cegnovara.it)

Novara, 17/11/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Veronica Bosi

Allegati:
Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare