

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

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

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Alessio professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 20.01.2026 informa che il giorno 05.05.2026 alle ore 10.00 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;

CUSTODE: IFIR PIEMONTE IVG s.r.l. - via Enrico Fermi, n. 6 Novara codice fiscale: VGN LNZ 67P02 L219E indirizzo mail: richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it telefono: 0321-628676

Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Grignasco (NO), Frazione Pianaccia n. 18.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

- casa civile ad uso abitazione dislocata su due piani, piano terreno e piano primo collegati tra loro a mezzo di scala interna e scala al piano primo che collega al sottotetto e composta al piano terreno (primo fuori terra), ingresso e soggiorno di mq. utili 29,00 circa, due ripostigli di mq. utili 4,50 circa, tinello con cucinino di mq. utili 25,50 circa, vano centrale termica di mq. utili 1,30 circa, bagno di mq. utili 8,00 circa, al piano primo (secondo fuori terra) da disimpegno di mq. utili 5,50 circa, camera 1 di mq. utili 18,00 circa, zona armadiata di mq. utili 6,20 circa, camera 2 di mq. utili 19,00 circa, camera 3 di mq. utili 14,00 circa, bagno di mq. utili 4,00 circa, terrazzo di mq. utili 10,50 circa, piano sottotetto collegato con scala interna ma con altezza massima di mt. 1,40 utilizzabile solo come ripostiglio. posto al piano terra e primo e sottotetto, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 177,5;
- box doppio di mq. 38;
- terreno con superficie catastale 00 96.

Dati catastali

L'area su cui insiste l'intero stabile è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Grignasco (NO) al foglio 3 mappale 5 subalterno 3, categoria A/3, classe 1, superficie catastale Totale: 196 mq Totale:

escluse aree scoperte 185 mq., composto da vani 8, posto al piano T-1, - rendita: 454,48;
al foglio 3 mappale 5 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 38 mq.,
composto da vani mq. 33, posto al piano S1, - rendita: 93,74.
L'area relativa al terreno è identificata al Catasto Terreni del Comune di Grignasco (NO), al foglio 3
mappale 900 qualità ENTE URBANO, superficie catastale 00 96.

Coerenze:

L'area su cui è eretto il fabbricato formante un sol corpo confina nel suo insieme con via Duella,
strada Comunale alle frazioni Negri e Pianaccia, appezzamenti di terreno censiti al Catasto dei Terreni
al Comune di Grignasco nel fg. 3 con la particella 881;
Il terreno confina con Via Duella, strada comunale alle frazioni Negri e Pianaccia, mapp.881.

Pratiche edilizie:

P.E. n. 8161 per lavori di per diversa distribuzione degli spazi interni intestata a Navone massimo e
Navone Romualdo. D.I.A. in SANATORIA presentata in data 16/09/2011- n. prot. 8161

L'agibilità è stata rilasciata in data 22/12/1971- n. prot. 30. La dichiarazione di abitabilità risulta
indicata nell'atto di compravendita ma non risulta riscontrata al Comune di Grignasco.

P.E. n. 32 - 41/61 per lavori di COSTRUIRE AMPLIAMENTO DEL PROPRIO FABBRICATO
intestata a [REDACTED]. Nulla Osta per Opere Edilizie
presentata in data 15/05/1960 rilasciata in data 15/05/1961

P.E. n. 24 per lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE intestata a
[REDACTED] Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 10/07/1962
rilasciata in data 17/09/1962

P.E. n. 83/1976 per lavori di Costruzione di autorimessa Interrata intestata a Baragiotta Franca.
Licenza Edilizia presentata in data 28/12/1976 rilasciata in data 30/12/1976

P.E. n. 40/68 per lavori di sopralzo di un terrazzo per modo di ottenere la copertura di quello
sottostante esistente a piano terreno intestata a [REDACTED] Denuncia di Opere Edili
presentata in data 28/08/1968 rilasciata in data 30/08/1968

Difformità urbanistico edilizie:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dalla documentazione reperita presso il comune si
riscontra che vi sono delle difformità sulla posizione dei tavolati interni, gli elaborati presentati con
la Dia hanno sanato piccole difformità.

Rispetto alle altre licenze edilizie precedenti alla DIA del 2011 risultano delle difformità sulla
dislocazione dei locali e delle aperture, e destinazione d'uso, che risultano sanabili, come indicato dal
tecnico comunale, in quanto opere eseguite prima del 1985.

Difformità catastali:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: al catasto fabbricati nella planimetria manca il piano
sottotetto in quanto collegato da scala interna, alcuni divisori interni risultano non corretti con la
planimetria.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

-le difformità urbanistico edilizie sono regolarizzabili mediante presentazione di CILA/SCIA in
sanatoria per la diversa distribuzione delle murature interne e aperture, considerando le tempistiche e
il percorso delle pratiche soggette al Vincolo dei Beni Culturali DLG 42/2004 (paesaggistica),
ripristino del terrazzo a copertura del box che deve essere trasformato a prato come da licenza edilizia
e relativa ordinanza del comune. Oneri totali € 10.000,00;

-le difformità catastali sono regolarizzabili mediante presentazione di Docfa di aggiornamento per
miglior rappresentazione grafica rappresentando anche il sottotetto in quanto collegato da scala
interna, che non modifica la consistenza catastale in quanto ha un'altezza media inferiore a mt. 1,50.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

l'unità immobiliare è attualmente occupata dai proprietari del bene.

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 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: € 109.190,80 - (pari al valore di stima), 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 € 81.893,10.

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. 13/2023 -, 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 **05.05.2026 ore 10.00** e terminerà alle **ore 12.00 del 13.05.2026** 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 € 1.000,00.

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

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 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;

pubblicazione sui periodici: TABLOID PIEMONTE, a cura di Aste Giudiziarie, e ASTE GIUDIZIARIE Edizione Nazionale;

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 – fax 0321 640583 – e-mail infoaste@cegnovara.it).

Novara, 13.03.2026

Il Professionista delegato
Avv. Vincenzo Alessio

Allegati:**Prospetto informativo sulla vendita esecutiva**