

C.E.G.

Commercialisti Esecuzioni Giudiziarie

Corso Cavallotti 26/b - 28100 Novara

Tel: 0321/397588 fax 0321/640583

email: ceg@cegnovara.it

p.e.c. cegnovara@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. n. 42/2022

G.E. Dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato **Dott.ssa Roberta Martelli**

Vendita Telematica **27/11/2025 ore 9:30**

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI

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

4° esperimento

La sottoscritta, Dott.ssa Roberta Martelli, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimenti del 29/06/2023, 22/04/2024 e successivo del 28/07/2025, a seguito di decadenza, informa che il giorno **27/11/2025 alle ore 09:30** 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) – Via Don Minzoni n. 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione con piscina, autorimesse, tettoia e area urbana**.

Si tratta di un'abitazione indipendente che si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità è accessibile direttamente dalla strada attraverso l'area cortilizia di proprietà.

L'**abitazione** è costituita da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, un bagno, e una camera a piano terra e da: soggiorno, disimpegno, ripostiglio, un bagno e due camere di cui una dotata di cabina armadio al piano primo.

I due livelli sono collegati da un vano scala interno avente superficie di circa 12,00 mq.

Per quanto riguarda i locali accessori sono presenti: a piano terra una lavanderia direttamente collegata all'abitazione mediante disimpegno e a piano primo due locali deposito anch'essi direttamente collegati all'abitazione mediante disimpegno.

È inoltre presente a piano terra un ripostiglio/sottoscala, con accesso esterno, avente superficie pari a circa 5,50 mq e un vano tecnico avente accesso direttamente dal giardino posto a nord.

Al piano secondo sono presenti tre balconi lungo i prospetti Ovest ed Est aventi superficie totale di circa 18,00 mq.

Infine all'interno dell'area cortilizia si trova una piscina interrata, avente superficie pari a circa 51,50 mq ed una tettoia con superficie pari a circa 3,50 mq.

Il tutto risulta eretto sui mappali: 271 (ente urbano di 405 mq) e 752 (ente urbano di 1835 mq).

L'area esclusiva ad uso cortile/giardino presenta una superficie libera di circa 1.660,00 mq. Si precisa che una piccola superficie di proprietà risulta esterna alla recinzione e collocata in corrispondenza dell'intersezione tra Via Don Minzoni e Via Giordano Bruno.

Al piano terra del fabbricato si trova un'**autorimessa** accessibile direttamente dall'area cortilizia attraverso il cancello carraio automatizzato posto su Via Don Minzoni e collegata internamente con l'alloggio (di cui al punto b della perizia).

Sempre dall'area cortilizia è possibile accedere ad altra **autorimessa** costituita da un unico locale con superficie calpestabile di circa 51,00 mq e circa 57,00 mq lordi (di cui al punto c della perizia).

Fa parte della unità immobiliare **tettoia** accessibile direttamente dalla strada mediante l'area cortilizia attraverso il cancello carraio automatizzato posto su Via Don Minzoni. L'immobile presenta una superficie calpestabile di circa 25,00 mq. La tettoia presenta un'altezza minima di circa 2,10 ml e massima di circa 2,60 ml (di cui al punto d della perizia).

Oltre a piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno (**area urbana**) sito in Granozzo con Monticello in Via Don Minzoni n. 4 e censito al C.F. al fg. 4 part. 491.

L'unità è accessibile direttamente dalla strada attraverso il mappale 752, con il quale forma l'area cortilizia di proprietà delle unità immobiliari site in Via Don Minzoni n. 4. Allo stato attuale il terreno risulta destinato a cortile e si estende per una superficie di circa 180,00 mq.

Dati catastali:

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Granozzo con Monticello come segue:

- foglio 4 mappale 271 sub. 10 graffato mappale 752 sub. 4, categoria A/7, classe U, consistenza 13,5 vani, posto al piano T-1, rendita € 1.464,16 .
- foglio 4 mappale 271 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, posto al piano T, rendita € 71,06 ;
- foglio 4 mappale 752 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 51 mq, posto al piano T, rendita € 113,26;
- foglio 4 mappale 752 sub. 3, categoria C/7, classe U, consistenza 25 mq, posto al piano T, rendita € 25,82;
- foglio 4 mappale 491, categoria F/1, consistenza 180 mq, posto al piano T, rendita € --- .

Coerenze

Coerenze appartamento intero lotto da Nord in senso orario: asse stradale (Via Giordano Bruno); mappale 482; altra u.i.u. su mappale 271; mappali 491, 813 e 814; altra u.i.u. su mappale 752; mappale 814; altra u.i.u. su mappale 752; asse stradale (Via Don Minzoni)

Coerenze autorimessa mapp. 271, sub 2 da Nord in senso orario: mappali 752 e 482; altra u.i.u. su mappale 271; mappali 491 e 752; altra u.i.u. su mappale 271

Coerenze autorimessa mapp 752, sub 2 da Nord in senso orario: altra u.i.u. su mappale 752; mappale 814; asse stradale (Via Don Minzoni).

Coerenze tettoia da Nord in senso orario: altra u.i.u. su mappale 752 su due lati; mappale 814, altra u.i.u. su mappale 752.

Coerenze terreno da Nord in senso orario: mappali 271, 813 e 752.

Pratiche edilizie

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Granozzo con Monticello sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 290/1973 per costruzione rimessa ad uso agricolo e demolizione tratto di vecchio fabbricato.
- Nulla Osta n. 376/1975 per sistemazione casa di civile abitazione con demolizione solai, rifacimento finestre e rifacimento scala.
- Concessione edilizia n. 499 del 08/03/1978 per costruzione recinzione.
- Concessione di costruzione n. 603 del 02/03/1980 per formazione recinzione.
- Concessione edilizia n. 64/96 del 25/02/1997 per ristrutturazione generale abitazione.
- Concessione edilizia n. 36/97 del 03/12/1997 per costruzione di portico e formazione recinzione.
- Concessione edilizia n. 09/99 per formazione nuovo accesso carraio e realizzazione autorimessa con ricovero attrezzi.

Difformità urbanistico edilizie:

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **punto "A"** della perizia il perito ha rilevato difformità urbanistico-edilizie rispetto a quanto concesso e in particolare:

- diversa distribuzione interna su tutti i piani;
- diversa dimensione, posizione e numero delle aperture esterne;
- differente conformazione dei balconi;
- Piscina e portico privi di autorizzazione.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **punto "B"** della perizia il perito ha rilevato difformità urbanistico-edilizie rispetto a quanto concesso e in particolare:

- diversa conformazione delle aperture esterne;

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **punto "C"** della perizia il perito ha rilevato difformità urbanistico-edilizie rispetto a quanto concesso e in particolare:

- diversa distribuzione interna in quanto assente solaio interpiano e scala di collegamento interna;
- diversa dimensione, posizione e numero delle aperture esterne;
- differente volume realizzato.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **punto "D"** della perizia il perito ha rilevato difformità urbanistico-edilizie rispetto a quanto concesso e in particolare:

- diversa conformazione del fabbricato

Le difformità di cui sopra risultano regolarizzabili dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato forfettario di € 10.000,00 comprensiva della sanzione amministrativa, spese tecniche ed eventuali limitate opere di adeguamento.

Difformità catastali: Il perito non ha riscontrato difformità.

Stato di possesso: I beni risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia. **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 dal Geom Andrea Arcagni redatta in data 23/05/2023 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 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: € 267.000,00- (pari al valore di stima € 365.000,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 200.250,00-

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. 42/2022- 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 27/11/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 04/12/2025, 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 € 5.000,00-

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.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. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – sito internet www.astagiudiziarie.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, 01/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Roberta Martelli

Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare

