R.G.E. n. 160/2025
G.E. Dott.ssa Rossella Incardona
Professionista Delegato Avv. Stefano Mariella
Vendita Telematica del 19.01.2027 ore 12:00

**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. Stefano Mariella professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento dell'1.10.2026 informa che il giorno 19.01.2027 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 il sottoscritto Professionista delegato

## LOTTO UNICO

Grignasco (NO) via Roma n. 6

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento (in casa di corte posta in condominio) sita in Grignasco (NO) – via Roma n. 6. L'appartamento è collocato al piano secondo di un edificio di antica costruzione. Un fronte (lato EST) dell'appartamento prospetta verso la Via Roma, (una strada tra le principali di Grignasco), l'altro fronte (lato OVEST) dell'appartamento prospetta verso la corte interna (bene comune con altri condomini).
L'unità immobiliare si compone di ingresso/soggiorno con pranzo, cucina, camera a due letti con bagno attiguo. Il soggiorno con pranzo e la camera da letto sono servite da un ballatoio che prospetta verso la via Roma. Un altro ballatoio, chiuso con serramento in metallo e vetri, prospetta verso la corte interna.
Pertinenziale all'appartamento vi è un sottotetto (agibile ma non abitabile) al piano secondo e una cantina al piano interrato.
Si accede all'edificio dalla strada pubblica (Via Roma) dal portone carraio e pedonale posto in fregio alla strada: l'accesso all'appartamento avviene tramite un vano scale, a cui si accede dalla corte interna.

**Dati catastali**
L'appartamento risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del comune di Grignasco (NO) al foglio 11, particella 396, subalterno 9, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani e rendita catastale Euro 140,48.

**Coerenze:**
Confini riferite all'abitazione: Nord mappale 431, Est Via Roma, Sud altra u.i.u., Ovest vano scale e

corte interna comune.

Pratiche edilizie
Come dettagliato nella relazione tecnica, le pratiche edilizie risultano inesistenti.

Difformità urbanistico edilizie e catastali
Secondo quanto dettagliato nell'elaborato peritale, la costruzione è precedente dell'edificio è precedente al 1° settembre 1967, e, per quanto depositato presso il Comune di Grignasco come notificato dal Servizio Tecnico in data 06/07/2026 Prot. 6.108, NON risultano depositate pratiche edilizie. Occorre la sanatoria delle opere interne realizzate (peraltro NON riportate nella scheda catastale redatta il 4/11/1982). Di seguito sono elencate le irregolarità:
a) apertura porta interna di collegamento del locale soggiorno/pranzo con la cucina;
b) realizzazione bagno comunicante con la camera da letto.

Difformità catastali
Come meglio indicato nell'elaborato peritale, la planimetria catastale individua, la sagoma in pianta, dell'immobile oggetto di perizia ma deve essere aggiornata in quanto non sono riportati la cucina nelle dimensioni attuali ed il bagno.
Il costo delle spese ipotizzate dal tecnico è il seguente:

- regolarizzazione catastale € 1.000,00 (mille/00):
- regolarizzazione urbanistica edilizia sanzione più spese tecniche € 1.032 + € 2.000 = € 3.032,00 (tremilatrentadue/00)

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale
Necessita la regolarizzazione edilizia ed urbanistica per le modifiche interne.
Necessita la regolarizzazione catastale.
Mettere in regola con presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, al Comune di Grignasco per regolarizzazione delle modifiche interne apportate all'originario appartamento consistenti nella modifica della cucina, nell'apertura di una porta interna e nella costruzione di un nuovo bagno.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione
Occupato dal debitore esecutato

Ulteriori informazioni
Come da elaborato peritale, il riscaldamento è del tipo a gas metano con radiatori (questi ultimi mancanti). L'impianto elettrico è sottotraccia ad esclusione del "ballatoio chiuso" dove l'impianto è a traccia esterna al muro. Mancano le placchette ed alcuni frutti dell'impianto elettrico.
Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile: 0.00.
Spese straordinarie di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia: 0.00.
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1.237,81.
Quote millesimali di competenza: inesistenti.
Cause in corso: risultano inesistenti.
Spese per riposizionamento e fornitura radiatori: Euro 750,00.
Attestazione prestazione energetica: inesistente.
Criticità: al momento del sopralluogo non è risultata accessibile la cantina perché sul pavimento vi erano circa cm 10 di acqua su tutta l'area del seminterrato condominiale.

Atti di asseveramento urbanistico
Nessuno

**********

## 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: € 24.000,00 - (valore di stima € 23.900,00), 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 € 18.000,00-
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. 160/2025 –, 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 19.01.2027 e terminerà alle ore 12:00 del 26.01.2027 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 € 500,00-
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 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);

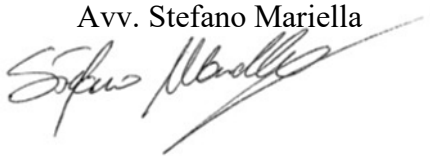
Custode dei beni: a cui gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione dell'immobile - è stato nominato l'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie – IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara (NO) in Via Fermi n. 6 (tel. 0321 628676 – fax 0321 392892 – e-mail richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it – 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 DAV (e-mail segreteria@davnovara.it).

Novara, 2 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Stefano Mariella



**Allegati:**
**Prospetto informativo sulla vendita esecutiva**