

## TRIBUNALE DI NOVARA

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA di BENI IMMOBILI Ai sensi degli artt. 490,570 e art. 591 bis c.p.c.

### TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto, Rag. Giovanni Borrini, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18/05/2023 informa che il giorno **9 maggio 2024 alle ore 10:30** 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](http://www.astetelematiche.it);
- Il REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista delegato

#### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **COMUNE DI VESPOLATE (NO), VIA GUIDO CANTELLI S.N.C.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **capannone** al piano terra con n. **2 zone uffici** e **abitazione economica al piano terra**.

Il magazzino, di medie dimensioni, risulta tutto aperto con solo due stanze adibite a bagno e antibagno che attualmente sono prive di quasi tutti gli accessori, dello stesso fanno parte anche n. 2 zone uffici separate ed indipendenti, una sulla sinistra dell'accesso carraio e una sulla destra, entrambe accessibili solo dall'esterno. La zona uffici sulla sinistra è formata da un ingresso che dà su una zona uffici aperta, da n. 2 uffici uno più piccolo e uno più grande, da un locale ad uso archivio privo di finestre e da un bagno e antibagno dotato di tutti gli accessori.

Alla zona uffici sulla destra, attualmente arredata come abitazione ma valutata dal perito come ufficio si entra direttamente in un locale aperto dove attualmente è presente l'angolo cottura. Oltre al disimpegno c'è una camera e il bagno con antibagno dotato di tutti gli accessori.

L'unità immobiliare al subalterno 13 ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 778,30 mq di cui circa 597,80 mq di magazzino comprensivi di bagni e 180,50 mq di uffici. La superficie calpestabile interna del magazzino è di circa 580,00 mq, quella dell'ufficio di destra è pari a circa 46,40 mq mentre quella dell'ufficio sulla sinistra è pari a circa 106,90 mq.

L'appartamento di tipo economico di piccole dimensioni legato all'attività del magazzino **e dal quale non può essere separato**, risulta accessibile solo dall'esterno, si trova all'interno della struttura del capannone ed ha le stesse finiture dei due locali ad uso ufficio.

All'appartamento si accede in una zona ingresso di grandi dimensioni aperta direttamente su una zona giorno con la cucina sulla destra.

Dalla zona giorno si accede a una camera di grandi dimensioni con una cabina armadio ceca sul fondo.

Dall'ingresso si accede sulla sinistra a un antibagno e un bagno con la finestra alta..

L'unità immobiliare al subalterno 14 ha una superficie commerciale pari a circa 93,70 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 81,60 mq.

#### **Dati catastali**

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Vespolate come segue:

- foglio 11, particella 240, subalterno 13, categoria D/1, rendita 4.378,00 €, via Guido Cantelli s.n.c., piano terra;
- foglio 11, particella 240, subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 91 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita 227,24 €, via Guido Cantelli s.n.c., piano terra.

Coerenze della particella 240 al catasto Terreni partendo da nord: via G. Cantelli, strada alla particella 577 – via Piave, particelle 163, 407, 156, strada provinciale 211, 524, 154, 235.

Coerenze del subalterno 13 sull'elaborato planimetrico partendo da nord: via G. Cantelli, particella 542, subalterni 15, 8, 7 e 14.

Coerenze del subalterno 14 sull'elaborato planimetrico partendo da nord: subalterno 13 e 7.

### **Pratiche edilizie**

- Licenza di Costruzione n. 427 prot. 268/331 del 10/03/1967, per “costruire capannone” ad uso agricolo, in via 25 aprile;
- Licenza di Costruzione n. 87 prot. 1042 del 25/10/1972, per “la ricostruzione e sistemazione di una parte di fabbricato” di stabilimento industriale , in via 25 aprile n. 78;
- Licenza di Costruzione n. 307 prot. 1785/75 del 20/12/1976, per “la costruzione” di capannone industriale , in via 25 aprile n. 78;
- D.I.A. prot. 267/06 del 20/07/2006, per “creazione nuovi locali ad uso uffici all'interno di un magazzino esistente – Modifiche interne, tamponamento, aperture e creazione muro divisorio” in via Cantelli a Vespolate;
- Richiesta certificato di Agibilità prot. n. 381/07 del 13/12/2007.

### **Difficoltà urbanistico edilizie- catastali:**

La situazione in sito delle unità immobiliari non è conforme alla situazione urbanistica per modifiche nei prospetti esterni dell'appartamento e dell'ufficio sulla destra e per modifiche interne degli uffici sulla sinistra. Per i locali sulla destra usati attualmente come abitazione basterà inoltre togliere l'arredamento per ripristinare la destinazione ad uso uffici.

Le difficoltà edilizie possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e con il pagamento delle relative sanzioni come meglio indicato in perizia .

La situazione catastale invece è conforme alla situazione in sito tranne per le altezze interne dell'ufficio sulla sinistra.

La planimetria catastale dell'abitazione al subalterno 14 invece ha alcuni errori nella posizione delle porte interne del bagno e dell'antibagno. Queste difficoltà possono essere sistemate con la presentazione di n. 2 nuove planimetrie catastali per “errata rappresentazione grafica”.

**Stato di possesso:** Gli immobili risultano liberi da persone il G.E. ha emesso ordine di liberazione in data 18/05/2023.

**Altre limitazioni d'uso:** L'abitazione non può essere venduta separatamente dal capannone.

### **Ulteriori informazioni:**

Al corrispettivo della vendita verrà applicata l'IVA qualora il soggetto esecutato ne eserciti l'opzione in sede di aggiudicazione del bene.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall' Ing. Caterina Mazzeri, 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](http://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: € 151.400,00** (valore di stima € 268.600,00), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 113.550,00-

**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. 140/2022 – 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](http://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 09/05/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 16/05/2024, 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 € 2.500,00-

**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**

\*\*\*\*\*

### **Publicità:**

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](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://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](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (correlati alla pubblicazione, a rotazione, su vari siti Internet immobiliari privati: [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it); [attico.it](http://attico.it); [bakeca.it](http://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](mailto:richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it) – sito internet [www.astaigiudiziaria.com](http://www.astaigiudiziaria.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](mailto:infoaste@cegnovara.it))

Novara, 31/01/2024

Il Professionista Delegato  
Rag. Giovanni Borrini

### **Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare