

ASTE GIUDIZIARIE
R.G.E. n. 55/2023

G.E. dott.ssa Veronica Zanin

Professionista Delegato dott.ssa Anna Burlotto

Vendita Telematica del 24 settembre 2025 ore 12:00

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

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

ASTE GIUDIZIARIE®

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Anna Burlotto professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 7 maggio 2025, notificato il 16 maggio 2025, informa che il giorno 24 settembre 2025 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

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

in Comune di San Pietro Mosezzo (NO), via Alcide De Gasperi n. 23

ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
piena proprietà per la quota dell'intero di un capannone ad uso commerciale composto al piano terra da un *open space* per lo stoccaggio e la movimentazione delle merci. Troviamo inoltre due locali ripostiglio, un bagno con antibagno e una scala ad "elle" che porta al piano primo costituito da ufficio con piccolo ripostiglio. I locali accessori sono: due locali deposito/ripostiglio adiacenti ed un bagno con antibagno al piano terra, scala interna di collegamento e al piano primo ufficio dotato di piccolo locale ripostiglio.

L'unità immobiliare ubicata al piano terreno risulta avere una superficie commerciale di circa 388 mq. L'altezza utile interna è di circa 500 cm.

La porzione di terreno pertinenziale misura circa 999 mq.

Dati catastali

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9, Particella 100, Subalterno 3, graffato al Foglio 9, Particella 446, categoria D/8, via Alcide De Gasperi n. 23, piano T, Rendita Catastale euro 1.748,00.

Il tutto come precisato nella perizia.

Coerenze:

L'intera area su cui è eretto il fabbricato, confina a Nord con piazzale comune di cui alla particella 453, ad Est con la particella 454, a Sud con la particella 454 ed a Ovest con l'unità immobiliare censita alla particella 452 sub 5 e particella 454.

Pratiche edilizie

Dall'accesso agli atti amministrativi svolti dal perito presso l'ufficio tecnico del Comune di San Pietro Mosezzo sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 134 PROTOCOLLO N.182 DEL 20/05/1977
Riguardante l'edificazione originaria del capannone.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 953 PROTOCOLLO N.758 DEL 18/08/1985
Riguardante lavori di manutenzione straordinaria

DIA del 14/04/2004

Riguardante il cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, per una superficie netta di 193 mq.

Pratica di agibilità inviata in data 18/10/1986 ed integrata in data 2/06/1987.

Il piano regolatore comunale vigente è il seguente:

Piano Regolatore Generale Comunale Vigente

approvato con DGR 31-11859 del 28.07.2009 - BUR n. 31 del 06.08.2009

modificata con DGR n. 37-3747 del 27.04.2012 - BUR n. 19 del 10.05.2012

variante parziale n. 1 approvata con DCC n. 23 del 20.07.2011 - BUR n. del

variante parziale n. 2 approvata con DCC n. 28 del 29.07.2015 - BUR n. 33 del 20.08.2015

adeguamento cartografico approvato con DCC n. 33 del 22.07.2016 - BUR n. 41 del 13.10.2016

variante parziale n. 3 approvata con DCC n. 17 del 30.04.2021 - BUR n. 25 del 23.06.2021

AZZONAMENTO DI PRGC

L'immobile risulta azionato nello Strumento Urbanistico Vigente come "AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE" ai sensi degli art. 3.5.1 e 3.5.3 delle NTA.

Difformità urbanistico edilizie:

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di stima non risulta conforme, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ai titoli abilitativi che risultano depositati presso il Comune di San Pietro Mosezzo. All'interno del capannone deve essere indicata la presenza dei locali accessori. All'esterno del capannone vi sono, dal lato attualmente non accessibile e in fondo al capannone dal lato accessibile, delle strutture "precarie", non sanabili, che devono essere oggetto di demolizione e smaltimento in discarica.

Difformità catastali:

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di stima non risulta conforme, dal punto di vista catastale, all'ultima planimetria depositata agli atti presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Territorio di Novara. L'immobile deve essere oggetto di variazione catastale inserendo i locali accessori.

Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

La pratica edilizia per la regolarizzazione della presenza dei locali accessori ha un costo indicativo di circa 3.000 euro.

Il costo indicativo per demolizione e smaltimento è pari a circa 10.000 euro.

Il costo della variazione catastale è pari a circa 1.000 euro.

Il tutto come meglio spiegato e precisato nella perizia.

Stato di possesso ed eventuale ordine di liberazione:

L'unità immobiliare risulta occupata da una attività, attualmente operativa. Risulta attivo un contratto di locazione registrato, non opponibile alla procedura.

Ulteriori informazioni:

L'unità immobiliare ha comodo accesso carraio dalla pubblica via.

Lo spazio antistante gli ingressi del capannone è adibito a parcheggio per la clientela e per il personale in forza all'attività, oltre a svolgere l'utilità di spazio di sosta per i mezzi che devono svolgere le funzioni di carico e scarico merce.

Il capannone è dotato sia di ingresso pedonale, adiacente alla zona uffici, sia di ingresso carraio per la movimentazione delle merci in entrata ed in uscita dal capannone.

Vi sono ampie finestre in U glass, che assicurano adeguata illuminazione naturale all'ambiente.

Sono presenti nell'unità immobiliare arredi d'ufficio e una cella frigorifera di proprietà dell'attività, e quindi estranei alla procedura esecutiva.

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 (23 settembre 2025)** 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: € 262.000,00 - (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 € 196.500,00.

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 93 B 03268 22300 052849400440 avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. Rge n. 55/2023 – 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 24 settembre 2025 e terminerà alle ore 12 del 1° ottobre 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.

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, 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.asteanunci.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 la scrivente (anna.burlotto@studiodulio.it).

Novara, 11 giugno 2025

Il Professionista delegato
Dott.ssa Anna Burlotto



Allegati:

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva