

## TRIBUNALE DI NOVARA

---

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA BENI IMMOBILI ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c. 3° esperimento

Il sottoscritto dott. Andrea Baldi, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del giorno 08/06/2023 e successivo del 27/06/2024, informa che il **13/11/2024 alle ore 10:00** avranno inizio le operazioni di **vendita telematica asincrona** dei beni immobili sotto indicati, **con il sistema dei rilanci plurimi e 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);
- REFERENTE della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

#### Comune di Novara - via Generale Paolo Solaroli n. 8

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di immobile ad uso albergo su quattro piani fuori terra, compreso piano ammezzato e due piani sotterranei a destinazione ricettiva, composto come di seguito descritto in ordine di piano.

2° piano interrato: magazzino, celle, serbatoio acqua, centrale di condizionamento, stireria, centrale termica, locale Enel e locale sauna (ora dismesso), per complessivi mq lordi 845 c.a.

1° piano interrato: garage coperto, lavanderia, cucina, servizio igienico, centrale termica ed impianto totem, per complessivi mq lordi 1.045 c.a.

Piano terra: hall, sala ristorante, sala riunioni, sala ristorante e sala riunione, bar, cucina e servizi igienici, per complessivi mq lordi 1.000 c.a.

Piano ammezzato: vuoto su piano terra, spazi comuni, servizi igienici, 9 camere con servizio igienico privato numerate da A01 ad A09, per complessivi mq lordi 630 c.a.

Piano primo (su livello sfalsato): n. 20 camere con w.c. privato sopra ammezzato e n. 9 camere con w.c. privato su livello sfalsato, per complessivi mq lordi 895 c.a.

Piano secondo (su livello sfalsato): n. 20 camere con w.c. privato, n. 3 camere con w.c. privato e una suite con bagno su livello sfalsato, per complessivi mq lordi 895 c.a.

Completano l'immobile un locale sottotetto non abitabile nel quale sono dislocati locali tecnologici, un terrazzo al piano primo ed un piccolo cortile al piano terra.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al foglio 167, particella 13862, sub. 1, zona censuaria 1, categoria D/2, via Generale Paolo Solaroli, piano S1/T-2/3-S2, rendita Euro 56.816,46-.

L'immobile risulta altresì identificato al Catasto Terreni al foglio 167:

- particella 162, ente urbano di mq 270;
- particella 163, ente urbano di mq 1055.

Coerenze dell'intero compendio immobiliare in senso orario (riferite a mappa terreni): a nord particelle 191, 188, 192 e 9106; ad est via Carotti; a sud via Generale Paolo Solaroli; ad ovest particelle 158, 191 e 192.

Il perito ha segnalato l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione di costruire un fabbricato alberghiero P.G. N. 3181 del 05/02/1980;
- variante in corso d'opera P.G.N. 35311 del 01/04/1981;
- variante in corso d'opera P.G.N. 26987 del 12/01/1982;
- autorizzazione di agibilità Prot. N. 5987/82 del 04/11/1982
- concessione di costruire un tratto di recinzione sul lato nord P.G.N. 36260 del 14/01/1983;
- concessione in sanatoria per ampliamento del piano soppalco e modifica di destinazione del 1° piano interrato e modifica murature interne P.G.N. 305/306 del 23/02/1983;
- concessione edilizia P.G.N. 2036 del 22/05/1989;
- variante in corso d'opera P.G.N. 2716 del 09/03/1990;
- variante in corso d'opera P.G.N. 580 del 10/08/1990;
- variante in corso d'opera P.G.N. 2902 del 21/12/1990;
- autorizzazione di agibilità Prot. N. 3789/90 del 28/05/1991.

In merito alla conformità urbanistico-edilizia, il perito ha segnalato quanto segue: "L'immobile **non risulta conforme** dal punto di vista edilizio al piano 2° interrato per la demolizione interna dei divisori nella zona sauna, la realizzazione di scala elicoidale per collegare la cucina al 1° interrato col magazzino e la presenza di divisori in cartongesso nel locale magazzino che delimitano due piccoli locali adiacenti alla parete ovest della centrale di condizionamento. Per la regolarizzazione è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria con corresponsione di sanzione amministrativa di € 1.000 oltre a spese tecniche stimabili in € 4.000 oltre oneri accessori".

In merito alla conformità catastale il perito ha invece segnalato quanto segue: "La planimetria catastale **non è conforme** allo stato di fatto per la diversa distribuzione del piano 2° interrato come descritto al punto 4.3.1 e per la mancata indicazione della parete tagliafuoco al piano 1° interrato a delimitazione del locale cucina con apparecchiature elettriche indicata nelle tavole di C.E. P.G.N. 2902 del 21/12/1990. Risulta inoltre una porta di collegamento tra il box e la zona alberghiera (da verificare in base alle norme anti incendio se sanabile o da chiudere con parete REI). Per la regolarizzazione è necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale con prestazioni tecniche stimabili in € 2.500 oltre oneri accessori e spese per diritti catastali pari ad € 100".

\*\*\*\*\*

L'immobile risulta allo stato occupato da soggetto giuridico distinto dalla parte esecutata in forza di "contratto di locazione di immobile strumentale albergo-ristorante" sottoscritto in data 14/06/2019 e registrato il 2/07/2019 al n. 1442, serie 3T (ovvero in data antecedente al pignoramento), contratto la cui scadenza è stata convenuta per il giorno 30/06/2028.

Si segnala inoltre che tra le medesime parti risulta essere stato sottoscritto "contratto di

affitto di azienda", autenticato nelle firme dal notaio Yari Pancrazi di Firenze in data 14/06/2019 (rep. 3545, racc. 2761), in forza del quale il soggetto esecutato ha concesso in affitto al locatario dell'immobile l'azienda posta a Novara in via Generale Solaroli nn. 8-10 avente ad oggetto l'attività alberghiera e l'attività di ristorazione. Quest'ultimo contratto, la cui scadenza è anch'essa fissata per il giorno 30/06/2028, è stato registrato il 20/06/2019 al n. 702, serie 1T, ovvero in data antecedente al pignoramento.

\*\*\*\*\*

Il perito ha segnalato l'esistenza dei seguenti **vincoli** e/o **limitazioni d'uso**:

- convenzione con il Comune di Novara per destinazione perpetua ad uso albergo a rogito notaio Enrico Comola di Novara del 16/04/1981 (rep. n. 82926) trascritto a Novara in data 07/05/1981 ai nn. 5110/4026;
- convenzione con il Comune di Novara per sistemazione, manutenzione e costituzione di pubblico accesso all'area della zona archeologica a rogito notaio Enrico Comola del 16/04/1981 (rep. n. 82927) trascritto a Novara in data 07/05/1981 ai nn. 5111/4027.

Si segnala che in data 26/05/2023 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli ha comunicato la "non sottoposizione a provvedimento di tutela" dell'immobile staggito, precisando che i provvedimenti ex D.M. 03/04/1976 e D.M. 19/03/1983 si riferiscono alle limitrofe particelle catastali (non rientranti nella presente vendita) allo stato così individuate: foglio 167, mappali 157, 188, 191, 192 e 13901.

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata in forza di atto di compravendita a rogito notaio Paolo Pedrazzoli di Novara del 16/06/2003 (numeri di repertorio 56569/22196), trascritto a Novara in data 24/06/2003 ai nn. 13321/9046.

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima e nelle successive integrazioni del geom. Davide Turini, depositate in atti, alle quali si rinvia per notizie più approfondite anche sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi e sui vincoli e limitazioni d'uso.

\*\*\*\*\*

### Presentazione delle offerte

#### **Data deposito 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](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**

Euro 1.666.125,00- (valore di stima Euro 2.962.000,00-). Le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire a Euro 1.249.593,75-.

### **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 **IT93B0326822300052849400440** avendo cura di indicare nella causale "Proc. Esec. RGE n. 92/2020 – Lotto unico versamento cauzione Trib. Novara". Detto importo 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 13/11/2024 e terminerà alle ore 12:00 del 20/11/2024 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 Euro 5.000,00-.

### **La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e delle relative integrazioni, con annessi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nel prospetto informativo allegato che ne 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, 1° comma c.p.c.;
- b) sui seguenti siti Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; [www.tribunale.novara.it](http://www.tribunale.novara.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it);

e provvederà a richiedere alle società incaricate di procedere alla:

- c) diffusione, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea 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) pubblicazione, mediante il servizio ASTE.CLICK a cura del Gruppo Edicom, sui siti internet (autorizzati dal D.M. 31.10.2006) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivista.astejudiziarie.it](http://www.rivista.astejudiziarie.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, idealista.it, attico.it, bakeca.it e ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati).

#### **Custode dei beni**

Per prendere visione degli immobili gli interessati potranno rivolgersi al custode, nominato dal G.E., I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte S.r.l., con sede a Novara 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.astagiudiziaria.com](http://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.

Con riferimento agli oneri di carattere fiscale, si segnala che al corrispettivo della vendita potrà essere applicata l'IVA qualora il soggetto esecutato ne eserciti l'opzione ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter D.p.r. n. 633/1972.

#### **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, 18/07/2024

Il Professionista Delegato  
dott. Andrea Baldi

**Allegato:** Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare