

## TRIBUNALE DI NOVARA

---

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

#### 1° esperimento

Il sottoscritto, Dott. Mauro Collodel, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 24/10/2024 informa che il giorno **20 febbraio 2025 alle ore 12:00** avranno inizio le operazioni di vendita **telematica asincrona con il sistema dei rilanci plurimi senza 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 Bellinzago Novarese (NO) – Via Ticino, 2D - Via Cameri,3**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ufficio** al piano terra, **autorimessa** nord al piano terra, **camera** al piano primo, **autorimessa** a sud al piano terra.

**L'ufficio**, posto al Piano Terra, è composto da: Ufficio, Ripostiglio, Antibagno e Bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq. 42,00, raggiungibile dall'ingresso pedonale lungo via Ticino, 2D e dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3.

**L' autorimessa a nord** posta al piano terra (piano terra cortile), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 28,70 con altezza interna di m. 2,50. L'autorimessa è raggiungibile dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3.

**La camera**, posta al Piano Primo, è composto da un unico locale per una superficie lorda complessiva di circa mq. 40,00. Altezza interna della camera m. 3,00 oltre a balcone della superficie di circa mq. 5,50.

Il locale risulta raggiungibile dall'ingresso carraio che accede alla corte interna in Via Cameri n.3. Attualmente la scala di accesso esterna non risulta presente.

**L'autorimessa a sud**, posta al Piano Terra (piano terra cortile), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 38,00 con altezza interna media di m. 2,90. L'autorimessa è raggiungibile dall'ingresso carraio in Via Cameri n.3 che accede alla corte interna comune.

### **Dati catastali**

I beni risultano censiti al catasto fabbricati del comune di Bellinzago come segue:

- Foglio 16, mappale 1502, subalterno **4**, categoria A/10, classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale mq. 42, Via Ticino 2D, rendita €. 371,85;
- Foglio 16, mappale 1502, subalterno **5**, categoria **C/6**, classe 2, Consistenza 24 mq., Superficie catastale totale mq. 29, Via Cameri n.3, rendita €. 79,33.
- Foglio 16, mappale 1502, subalterno **8**, categoria **A/4**, classe 1, Consistenza 1 vani, Superficie catastale totale mq. 40, Totale escluse aree scoperte, mq. 38, Via Cameri, 3, Piano 1, rendita €. 34,09.
- Foglio 16, mappale 1502, subalterno **6**, categoria **C/6**, classe 2, Consistenza 33 mq., Superficie catastale totale mq. 38, Via Cameri n.3, piano Terra, rendita €. 109,08.

### **Coerenze**

Confini in contorno ufficio sub 4: via Ticino, autorimessa sub. 5, corte comune sub. 9, mappale 317.

Confini in contorno autorimessa sub 5: via Ticino, mappale 318, corte comune sub. 9, ufficio sub. 4.

Confini in contorno camera sub 8: via Ticino, autorimessa sub. 5, corte comune sub. 9, mappale 317.

Confini in contorno autorimessa sub 6: corte comune sub. 9, mappale 318, magazzino sub. 7, mappale 317

### **Pratiche edilizie**

L'immobile è stato licenziato tramite SCIA 01/2012 prot. 108 del 03.01.2012

Successiva variante in corso d'opera con SCIA 14/2013 prot. 6416 del 04.03.2013

### **Agibilità non presente**

**Difformità urbanistico edilizie**: Come evidenziato dal perito: Nessuna difformità per quel che concerne l'ufficio e l'autorimessa a nord; tuttavia non risulta presente negli elaborati grafici la scala verso l'alloggio al piano primo che a tutti gli effetti risulta inaccessibile. Bisognerà presentare opportuna pratica edilizia per la realizzazione di detta scala possibilmente all'interno dell'ufficio, quantificabile in € 2.000,00. Il costo della realizzazione della scala può essere stimato in € 6.000,00. Invece per l'autorimessa posta a sud sono state autorizzate delle opere da realizzarsi ma non sono state completate; si necessita della presentazione di pratica edilizia di ultimazione lavori quantificabile in € 1.800,00.

**Difformità catastali:** Nessuna difformità per l'autorimessa e l'ufficio posti a nord; Risulta indicata una scala di accesso esterna sulla planimetria catastale della camera al piano primo (sub. 8), ma non è presente sul posto. Allo stato dei luoghi la camera risulta inaccessibile.

**Stato di possesso:** Gli immobili risultano liberi da persone.

**Ulteriori avvertenze:** Si precisa che per la trasformazione dell'unità immobiliare sita al piano terra (ora sub. 4) da commerciale ad ufficio è stato stipulato Atto unilaterale di vincolo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06.03.2012 ai nn. 2948/2109, atto Notaio Fabio Auteri di Novara n. 35491 di rep., raccolta n. 14953 del 09.02.2012, a favore di Comune di Bellinzago Novarese (NO), c.f. 00190090035, per il diritto di vincolo di area a parcheggio limitatamente a una superficie di m.5,00 x 4,40 per un totale di mq. 22 nel cortile interno a foglio 16 mappale 1502 del Catasto Terreni del Comune di Bellinzago (ora all'interno del sub. 9, BCNC).

Il tutto come meglio in fatto descritto nella relazione di stima dall'Arch. Luca Piotti, redatta in data 29/08/2024 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](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:** € 75.700,00- (pari al valore di stima), le offerte non potranno essere inferiori, pena l'inammissibilità, a quanto previsto dall'art. 571, 2° comma, c.p.c., vale a dire € 56.775,00-

**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.194/2022 – 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 20/02/2025 e terminerà alle ore 12:00 del 27/02/2025 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 € 1.300,00-

**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](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; 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](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.

**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, 12/12/2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Mauro Collodel

**Allegati:**

Prospetto informativo sulla vendita esecutiva immobiliare