

**Tribunale di Verbania**  
**Fallimento: RG n. 7/2021**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Sinico**  
**Curatore: Dott.ssa Eleonora Godio**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

**premessato che**

- il Tribunale di Verbania con sentenza del 1.4.2021 pubblicata il 2.4.2021 ha dichiarato il fallimento N. 7/2021;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

**AVVISA**

Che procederà alla vendita telematica competitiva dei beni immobili della procedura ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche (in seguito **"Regolamento"**) qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Resteranno altresì espressamente esclusi i rimedi risarcitori e/o risolutori e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita, così come i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., così come la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486 e 1488 c.c. nonché la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

I beni verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

## LOTTO 2

### IN COMUNE DI INVORIO (NO)

Diritto di proprietà per la quota pari a 1/2 dell'intero sui terreni non edificabili censiti come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Novara – **Catasto Terreni** del Comune di Invorio:

- **Foglio 4 mappale 1**, Bosco Ceduo, classe 3, mq . 410 , R.D. Euro 0 ,19 , R.A. Euro 0,02, confinante con le particelle 2 – 3 stesso foglio e strada su due lati
- **Foglio 5 mappale 73**, Bosco Ceduo, classe 3, mq . 2240 , R.D. Euro 1,0 4, R.A. Euro 0,12, o confinante con le particelle 68 – 70 - 313 stesso foglio, strada vicinale e altro foglio stesso comune.
- **Foglio 5 Mappale 313**, Classe 3, mq. 1830, RD € 0,85, RA € 0,09, confinante a con le particelle 73 – 85 - 86 stesso foglio, strada vicinale e altro foglio stesso comune.
- **Foglio 15 mappale 100**, Prato, classe 3, mq . 1270 , R.D. Euro 3,28, R.A. Euro 4 ,59, confinante con le particelle 99 – 103 – 105 – 106 stesso foglio e strada.
- **Foglio 24 mappale 280**, Prato, classe 4, mq . 1880 , R.D. Euro 3,40, R.A. Euro 5 ,83, confinante con la particella stesso foglio e altro foglio stesso comune.

**Disponibilità del bene:** *libero*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

I terreni ricadono in Area boscate, aree ad usi agricoli.

#### **Vincoli:**

I terreni ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico.

Il Foglio 24 mapp.280 ricade in parte in fascia di rispetto cimiteriale e in parte in fascia di rispetto stradale;

Il Foglio 15 mapp.100 ricade in parte in fascia di rispetto Himoff e in area soggetta al D.Lgs 42/04;

Il Foglio 4 mapp.1 e Foglio 5 mapp.li 313 e 73 ricadono in Zona soggetta a vincolo antenne.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 3.904,00**

**Offerta minima: € 2.928,00** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: € 516,00**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**Si precisa che l'importo della cauzione è comprensivo di € 16,00 per il bollo.**

**Regime fiscale:** vendita esente Iva

## LOTTO 3

### IN COMUNE DI INVORIO (NO)

Diritto di piena proprietà su appartamento facente parte del fabbricato in Invorio Via Alto Vergante n. 57, posto al primo piano, composto da Ingresso, Cucina, Sala, Ripostiglio, Disimpegno, 3 Camere, Bagno Completa la consistenza dell'immobile un locale deposito al piano primo del fabbricato composto da ingresso, Bagno, Studio, Locale Deposito Terrazzo

L'immobile viene venduto unitamente agli arredi meglio descritti nel verbale di inventario Notaio Federico Cappiello in data 11/05/2023, repertorio n. 2.443, raccolta 1.927, registrato in data 07/06/2023 17 al n. 7008 Serie 1T, ad eccezione della macchina da cucire.

censito come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Novara – **Catasto Fabbricati** del Comune di Invorio:

- **Foglio 14, particella 132, subalterno 14**, Via Alto Vergante n. 57 piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, superficie catastale totale 209 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 200 metri quadrati, Rendita catastale, euro 464,81 (l'appartamento)

- **Foglio 14, particella 132, subalterno 10**, Via Alto Vergante n. 57 piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 134, superficie catastale totale 149 metri quadrati, Rendita catastale, euro 186,85 (il locale deposito)

Confini:

Dell'appartamento: a nord sub 10, a sud sub 15, ad est sub 15, ad ovest mappale 130 stesso foglio e sub 10.

Del Locale Deposito: a nord altro sub stesso mappale, a sud sub 15, ad est sub 14 - 15, ad ovest mappale 130 stesso foglio.

**Disponibilità del bene:** *il bene è libero da persone e occupato da beni mobili che vengono venduti unitamente all'immobile.*

**Situazione urbanistica e catastale:**

Licenza Edilizia n° 29 del 18.12.1966 per la parte prefabbricata ed alloggio al piano terreno.

Licenza Edilizia n° 67 del 01.08.1968 per la sopraelevazione capannone ed alloggio.

Abitabilità n° 30/1971 in data 30.12.1971

Concessione Edilizia n° 22/89 del 19.05.1990 per ristrutturazione semplice di edificio a destinazione mista produttiva e residenziale bifamiliare.

Concessione Edilizia n° 70/90 del 13.11.1990 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 22/89 modifiche interne.

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n° 17/91 del 03.12.199

Nessuna difformità

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 162.560,00**

**Offerta minima: € 121.920,00** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: € 10.016,00**

**Rilancio minimo: € 2.000,00**

**Si precisa che l'importo della cauzione è comprensivo di € 16,00 per il bollo.**

**Regime fiscale:** vendita esente Iva

**LOTTO 4**

**IN COMUNE DI INVORIO (NO)**

Diritto di usufrutto dell' appartamento facente parte del fabbricato in Invorio Via Alto Vergante n. 57, posto al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato, composto da: ingresso, disimpegno, sala, cucina, camera, bagno censito come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Novara – **Catasto Fabbricati** del Comune di Invorio:

- **Foglio 14, particella 132, subalterno 13**, Via Alto Vergante n. 57 piano S1-T, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale 95 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 91 metri quadrati, Rendita catastale, euro 232,41

Confini:

Dell'appartamento: a nord sub 9, a sud sub 15, ad est sub 15, ad ovest mappale 130 stesso foglio.

Della Cantina: Beni comuni su tutti e 4 i lati

**Disponibilità del bene:** *occupato da persone e da beni di proprietà di terzi*

**Situazione urbanistica e catastale:**

Titoli edilizi:

Licenza Edilizia n° 29 del 18.12.1966 per la parte prefabbricata ed alloggio al piano terreno; Licenza Edilizia n° 67 del 01.08.1968 per la sopraelevazione capannone ed alloggio. Abitabilità n° 30/1971 in data 30.12.1971

Concessione Edilizia n° 22/89 del 19.05.1990 per ristrutturazione semplice di edificio a destinazione mista produttiva e residenziale bifamiliare;

Concessione Edilizia n° 70/90 del 13.11.1990 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 22/89 modifiche interne;

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n° 17/91 del 03.12.1991

Nessuna difformità

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 38.400,00**

**Offerta minima: € 28.800,00** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione: € 5.016,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**Si precisa che l'importo della cauzione è comprensivo di € 16,00 per il bollo.**

**Regime fiscale:** vendita esente Iva

**2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni:

**2.1 Partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica.**

Gli interessati sono invitati a partecipare **alla gara di vendita con modalità telematica** che si aprirà il giorno **05/12/2024 alle ore 09:00** e terminerà il giorno **03/01/2025 alle ore 12:00**, salvo quanto appresso.

**Ove pervengano offerte dopo le ore 12:00 del giorno antecedente la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di due giorni lavorativi secondo il calendario delle festività nazionali italiane (il sabato viene considerato festivo) e così a seguire.**

## **2.2 Condizioni di ammissibilità formale.**

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non è consentita la presentazione di offerte da parte di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese), fatta salva l'ipotesi ex artt. 579 e 583 c.p.c..

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

## **2.3 Versamento anticipato della cauzione.**

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **RG N. 7/2021 lotto \_\_, cauzione.**

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. **La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza.** Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa come previsto dall'art. 580, 2° comma cpc.

**La richiesta di partecipazione, firmata digitalmente e il versamento della cauzione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19/12/2024. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.**

## **2.4 Visite.**

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare l'Ausiliario "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", cliccando sul pulsante "Richiedi prenotazione visita", presente nella scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), e seguendo l'iter guidato. L'Ausiliario rimane comunque a disposizione per ogni informazione all'indirizzo e-mail [ufficiocustodie@astegiudiziarie.it](mailto:ufficiocustodie@astegiudiziarie.it)

## **3. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.**

### **3.1 Aggiudicazione provvisoria.**

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e nei modi espressamente illustrati nel Regolamento.

### **Offerte migliorative**

1. Ai sensi dell'art.107, comma 4^, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita stessa, pervenga alla Pec [f7.2021verbania@pecfallimenti.it](mailto:f7.2021verbania@pecfallimenti.it) formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra),

migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

### 3.2 Termini di pagamento del prezzo

**Il termine per il versamento del saldo prezzo, del compenso della società incaricata e di un ulteriore importo pari a Euro 2.000,00 in conto spese, è di 60 giorni dall'aggiudicazione.** Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **RG N.7/2021 lotto \_\_, saldo prezzo/compenso / conto spese.** Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al soggetto specializzato. **Il residuo prezzo, il compenso della società incaricata e l'importo in conto spese dovranno essere versati nel termine fissato.**

**Si precisa che l'importo fisso pari ad Euro 2.000,00 in conto spese sarà oggetto di successivo conguaglio.**

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, del compenso e della somma in conto spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione ed ulteriori conseguenze dell'art. 587 cpc, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli onorari d'asta, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente.

L'importo di detti onorari sarà determinato, sulla base del valore di aggiudicazione del lotto in vendita, dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente, in misura percentuale, secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

### **3.3 Trasferimento di proprietà.**

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Federico Capiello.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta. Le stesse andranno corrisposte dall'aggiudicatario contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento del bene.

### **PUBBLICITÀ**

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.verbania.it](http://www.tribunale.verbania.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

### **VARIE**

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Livorno 03/10/2024

Aste Giudiziarie Inlinea Spa