

STUDIO ASSOCIATO
SAPPA AMBROSO SANVITO
Via 42 Martiri, n. 16B
28924 VERBANIA
Tel. 0323 345835 - Fax 0323 342039
Professionista delegato
Avv. Matteo Sanvito
Pec: avvmatteosanvito@cnfpec.it

TRIBUNALE DI VERBANIA

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale n. 5/2023 L.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Sinico

Curatore Fallimentare: Studio Associato Sappa Ambroso Sanvito

professionista delegato Avv. Matteo Sanvito

* * *

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TRAMITE
PROCEDURA COMPETITIVA**

LOTTO N. 2

Il sottoscritto Avv. Matteo Sanvito, professionista delegato dello Studio Associato Sappa Ambroso Sanvito, Curatore della Liquidazione Giudiziale sopra indicata,
- visto il programma di liquidazione parziale del 19 ottobre 2023;
- visto il decreto del Signor Giudice Delegato del 26 ottobre 2023 con il quale è stato approvato il programma di liquidazione parziale e autorizzata l'esecuzione degli atti conformi;

AVVISA

che il giorno 20 dicembre 2024, alle ore 10,00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel D.M. 32/2015 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

Descrizione: **Appartamento** con destinazione d'uso artigianale e residenziale. La prima si articola integralmente al piano terra dove trovano collocazione l'ingresso ed un corridoio/disimpegno che serve il locale piscina e l'autorimessa con annesso ripostiglio. Mentre la componente residenziale si articola tra piano terra e primo dove si collocano il soggiorno, la cucina, due sale da bagno, due camere ed un ampio terrazzo in favore di sole.

Ubicazione: Borgomanero, via dell'Acacia n.58

Dati Catastali: C.F. **Borgomanero, foglio 26, mappale 1180, sub. 3 e 4, P.T-1, Cat. A/7, Graffato NCT F.26 Mapp.1180 al catasto terreni (bene comune non censibile)**

Confini in senso orario: via dell'Acacia, mapp.1180, sub.2 e sub.4, mapp.849, mapp.1167, mapp.595

Descrizione: **Fabbricato** industriale a destinazione artigianale; si articola integralmente in una porzione ad uso ufficio, con accesso pedonale dalla pubblica via e con ripostiglio e wc annessi e il magazzino di stoccaggio, servito da ampio spazio pertinenziale preposto all'accesso ed alla manovra di automezzi e gestito da accesso carraio verso l'asse di via dell'Acacia.

Ubicazione: Borgomanero, via dell'Acacia n.58 P.T.

Dati Catastali: C.F. **Borgomanero, foglio 26, mappale 1180, sub. 2, P.T, Cat. D1, Graffato NCT F.26 Mapp.1180 al catasto terreni (bene comune non censibile)**

Confini in senso orario: via dell'Acacia, mapp.1180, sub.3 e sub.4, mapp.849, mapp.1167, mapp.595, mapp.1351

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 1.477

Prezzo base di vendita del lotto: € 485.120,00

Offerta minima: Euro 363.840,00 (pari al 75% del prezzo base)

Cauzione: € 20.000,00

Rilancio minimo: € 20.000,00

La Curatela si avvale dell'opzione per l'applicazione dell'I.V.A. nella misura di legge.

Osservazioni

1) Stato di occupazione

Immobili liberi.

2) Stato di conservazione

L'Esperto Stimatore, a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" il generale stato conservativo del bene, per quanto attiene alle caratteristiche strutturali e impiantistiche dell'immobile.

Va però altresì evidenziato che la presenza di un volume d'acqua stagnante, tutt'ora

presente nella piscina interrata, ne richieda il suo smaltimento, seguito da un trattamento di pulizia e disinfezione del contenitore, per un costo stimabile in 800,00 €.

3) Regolarità edilizia e titolo abilitativo

Gli immobili risultano regolari per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'abitazione:

- Concessione edilizia n.5984 (122/97) del 27.11.1997;
- Variante in corso d'opera del 20/07/1998;
- Certificato di Agibilità n.3957 del 27/12/2002;

Per il Fabbricato Industriale:

- Concessione edilizia n. 5984 (122/97) del 27.11.1997;
- Variante in corso d'opera del 20/07/1998;
- Certificato di Agibilità n.3956 del 19/12/2002 con la condizione che "(...) nel magazzino non venga prevista la presenza di addetti in quanto privo di riscaldamento. (...)";
- Certificato di Agibilità n.3957 del 27/12/2002 (relativo al Sub.3-4_Residenza).

Al riguardo si precisa che la vendita è subordinata alle seguenti condizioni:

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esclusione di ogni garanzia per vizi e difformità in favore dell'acquirente che dovrà intendersi espressamente rinunciata da parte di quest'ultimo;
- La descrizione e le condizioni di diritto e di fatto del bene sono esclusivamente quelle descritte nella documentazione planimetrica e catastale pubblicata in occasione della vendita competitiva e nella perizia ivi pubblicata, con riferimento alla data di redazione della perizia medesima; per il caso di eventuali discrepanze tra il presente avviso di vendita e la perizia, avrà prevalenza quest'ultima;
- L'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 217 II comma CCII.

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

2.1 Partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione

dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata entro le **ore 12:00 del 19 dicembre 2024**, giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cpc ovvero tramite terzo soggetto, munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti il Curatore procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

2.2 Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è cittadino di uno Stato per il quale non sussiste la condizione di reciprocità, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà anche essere pari almeno al 75% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che deve essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenn**e, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;

- se l'offerta è formulata da cittadino di uno Stato per il quale **non sussiste la condizione di reciprocità**, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata **in forza di una procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

2.3. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale, recante codice IBAN IT23O0569622400000008045X24.

Il bonifico, con causale "LG N. 5/2023 Tribunale di Verbania, lotto n. 2, cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il 19 dicembre 2024, giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'inizio della vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto di vendita entro il termine convenuto ovvero non provveda, contestualmente alla vendita, al versamento del saldo prezzo oltre alle imposte di legge e alle spese come sopra indicate, l'aggiudicazione sarà revocata, la cauzione depositata verrà integralmente trattenuta e l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto, a titolo di penale, al pagamento della differenza tra il prezzo dallo stesso offerto e il prezzo di successiva aggiudicazione dell'immobile, dedotta la cauzione già trattenuta.

2.4 Visite.

La richiesta di visita del bene deve essere effettuata tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione.

In ogni caso gli interessati potranno contattare lo studio del Curatore nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 al numero 0323/345835, con ufficio sito in Verbania, Via Quarantadue Martiri nr. 165B, ovvero scrivendo una email all'indirizzo matteo.sanvito@studiosas.eu.

3. AGGIUDICAZIONE E TERMINI DI PAGAMENTO.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo a partire dalle ore 10,00 del 20 dicembre 2024.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 8 giorni (esclusi il sabato e i giorni festivi), dal 20 dicembre 2024 alle ore 12,00 del 3 gennaio 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La curatela informerà il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori dell'esito della gara, depositando in cancelleria la relativa documentazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 IX comma Codice della Crisi d'Impresa.

Si fa presente che, ai sensi dell'art.217 C.C.I. il giudice, ricorrendo le condizioni ivi

previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, nel termine di cui all'art.216, comma 9, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

4. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ.

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal Curatore con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire tramite bonifico sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale, recante codice IBAN IT23O0569622400000008045X24, specificando nella causale "LG N. 5/2023 Tribunale di Verbania, lotto n. 2, saldo prezzo".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al Curatore.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Roberta Carraro di Verbania.

Sono a carico dell'aggiudicatario le tasse, le imposte e i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, ad istanza della curatela, il Giudice Delegato ordinerà, ai sensi dell'art. 217 2° comma CCII, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Gli oneri relativi saranno a carico della Liquidazione Giudiziale.

5. ULTERIORI REGOLE GENERALI

A cura del Curatore, il presente avviso sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

Per ulteriori informazioni nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o non, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connettività sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'usabilità dell'applicazione di gara.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Il Curatore si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati.

Verbania, 10 ottobre 2024.

Il Curatore Fallimentare

Studio Associato Sappa Ambroso Sanvito

Il professionista delegato

Avv. Matteo Sanvito

