



## **Tribunale di Verbania** **Esecuzioni Immobiliari**

### **ORDINANZA E AVVISO DI VENDITA ASINCRONA A MODALITA' TELEMATICA**

#### **RGE 10/2023 LOTTO UNICO**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA**

*Diritto di piena proprietà*

*Compendio ubicato a Pieve Vergonte (VB) - Via Frera n. 20, piano T-1-2-3*

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Pieve Vergonte (VB) in Via Frera n. 20 in una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'accesso al fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica attraverso passaggio su enti comuni.

Oggetto di perizia risultano essere n. 5 appartamenti (di cui n. 4 in corso di costruzione), n. 4 autorimesse in corso di costruzione e n. 2 aree urbane.

Il cespite le cui opere di ristrutturazione sono ultimate, risulta composto da:

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 12: al piano primo da ingresso su soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, cabina armadio e due bagni.

Le unità abitative per la quale non risultano ultimate le opere di ristrutturazione, sulla base della SCIA protocollo n. 3971 del 17/07/2020, prevedevano la seguente composizione:

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 10: al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo da disimpegno, tre camere, cabina armadio e due bagni.

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 11 graffato alla particella 945: al piano primo da ingresso su soggiorno con angolo cottura e ripostiglio; al piano secondo da disimpegno, due camere e bagno.

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 14: al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazzo e balcone; al piano terzo (sottotetto) da soffitta;

- Appartamento identificato a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, sub. 15: al piano secondo



da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo e balcone; al piano terzo (sottotetto) da soffitta; inoltre alle unità in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero complesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile ed in particolare ai Beni Comuni Non Censibili identificati a Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 946, subalterni 1, 2, 3 e 4.

Si precisa che dell'intero complesso immobiliare risultano esclusi dalla seguente valutazione i subalterni 8 e 13 in quanto proprietà di terzi.

Le restanti unità immobiliari risultano allo stato rustico, così come il vano scala comune (sub. 3); unica eccezione risulta essere l'unità immobiliare sub. 14 che risulta con caratteristiche simili all'appartamento sub. 12 ma priva di alcune porte interne, radiatori, rivestimento servizio igienico e pavimentazione esterna del terrazzo.

### Dati catastali

I beni immobili risultano censiti al catasto fabbricati del comune di Pieve Vergonte (VB) come segue:

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	946	5		F3					T	
	2	946	6		F3					T	
	2	946	7		F3					T	
	2	946	9		F3					T	
	2	946	10		F3					T-1	
	2	946	11		F3					1-2	Foglio 2 particella 945
	2	946	12		A2	3	5,5 vani	113 mq	426,08 €	1	
	2	946	14		F3					2-3	
	2	946	15		F3					2-3	
	2	929			F1		6 mq			T	
	2	931			F1		61 mq			T	

Risultano Beni Comuni Non Censibili identificati a Catasto Fabbricati:

- foglio 2, particella 946, subalterni 1, ente comune
- foglio 2, particella 946, subalterni 2, ente comune
- foglio 2, particella 946, subalterni 3, ente comune



- foglio 2, particella 946, subalterni 4, ente comune

### Confini

- Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 1 partendo da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 2, Via Frera, particella 935 e unità immobiliari sub. 10, sub. 9, sub. 8, sub. 3, sub. 7, sub. 6 e sub. 5. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 2 partendo da nord in senso orario: al piano terra da particella 876, Via Frera, unità immobiliari sub. 1 e sub. 5, particelle 929 e 945. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 3 partendo da nord in senso orario: al piano terra da unità immobiliari sub. 7, sub. 1, sub. 8 e particella 931; al piano primo da unità immobiliare sub. 12, prospetto su unità immobiliare sub. 1, unità immobiliare sub. 13 e prospetto su particella 931; al piano secondo da unità immobiliare sub. 14, prospetto su unità immobiliare sub. 1, unità immobiliare sub. 15 e prospetto su particella 931. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 4 partendo da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 14, prospetto su unità immobiliare sub. 1, unità immobiliare sub. 15 e prospetto su particella 931. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 5 partendo da nord in senso orario: unità immobiliari sub. 2, sub. 1, sub. 6, terrapieno e particella 929. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 6 partendo da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 5, sub. 1, sub. 7, particella 931 e terrapieno. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 7 partendo da nord in senso orario: unità immobiliari sub. 6, sub. 1, sub. 3 e particella 931. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 9 partendo da nord in senso orario: unità immobiliari sub. 8, sub. 1, sub. 10 e particella 932. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 10 partendo da nord in senso orario: al piano terra da unità immobiliari sub. 9, sub. 1, particella 935 e terrapieno; al piano primo da prospetto su particella 932, unità immobiliare sub. 13, prospetto su unità immobiliare sub. 1 e prospetto su particella 935. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 11 graffata alla particella 945 partendo da nord in senso orario: particelle 206, 684, 208, 876, unità immobiliari sub. 2, sub. 12, particella 929, ancora unità immobiliare sub. 12 e particella 988. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 12 partendo da nord in senso orario: unità immobiliare sub. 11, particella 929, unità immobiliare sub. 2, prospetto su unità immobiliare sub. 1, unità immobiliare sub. 3, particelle 931, 205 e 988. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 14 partendo da nord in senso orario: al piano secondo da prospetto su unità immobiliari sub. 2, sub. 1, unità immobiliare sub. 3, prospetto su particella 931, prospetto su unità immobiliare sub. 12 e prospetto su particella 929; al piano terzo da prospetto su unità immobiliari sub. 2, sub. 1, unità immobiliare sub. 4, prospetto su particella 931, prospetto su unità immobiliare sub. 12 e prospetto su particella 929. - Unità immobiliare foglio 2, particella 946, sub. 15 partendo da nord in senso orario: al piano secondo da unità immobiliare sub. 3, prospetto su unità immobiliare sub. 1, prospetto su particella 935, prospetto su unità immobiliare sub. 10 e prospetto su particella 932; al piano secondo da unità immobiliare sub. 4, prospetto su



unità immobiliare sub. 1, prospetto su particella 935, prospetto su unità immobiliare sub. 10 e prospetto su particella 932.

### Normativa urbanistica

L'intero compendio immobiliare insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "AREE RESIDENZIALI SATURE" normata dall'art. 4.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Classe geologia: IIIB1; L'area risulta inoltre assoggettata a vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89.

### Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Pieve Vergonte(VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successivamente alla data del 01/09/1967 risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 66/97 del 16/09/1997 per ristrutturazione e ampliamento fabbricato esistente;
- Permesso di costruire n. 33/08 del 09/12/2008 per ristrutturazione edifici ad uso abitativo;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 5606 del 08/10/2015 per completamento opere di ristrutturazione previste dal permesso di costruire n. 33/08;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 3086 del 04/05/2018 per variante in corso d'opera alla segnalazione certificata di inizio attività del 08/10/2015;
- Comunicazione inizio lavori asseverata protocollo n. 3452 del 03/06/2019 per modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricato foglio 2, particella 946, sub. 12;
- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo n. 1947 del 01/04/2020 riferita all'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricato foglio 2, particella 946, sub. 12;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 3971 del 17/07/2020 per interventi di manutenzione straordinaria pesante;
- Segnalazione certificata di inizio attività protocollo n. 4434 del 20/07/2022 per sanatoria edilizia;
- Certificato di collaudo delle opere strutturali protocollo n. 535 del 28/01/2022 (deposito della denuncia delle opere in cemento armato registrata come pratica n. 1/09 del 15/04/2009).

Quanto realizzato risulta conforme con i provvedimenti edilizi sopra elencati. Si evidenzia che alla data del sopralluogo non tutte le opere previste dai provvedimenti autorizzativi sopra indicati risultavano ultimate, e gli stessi risultano decaduti ai sensi dell'art. 15, comma 2, D.P.R. n. 380 del 2001; il futuro acquirente per completare le opere necessita di un nuovo e autonomo provvedimento



autorizzativo, che deve provvedere a richiedere, sottoponendosi a un nuovo iter procedimentale nell'ambito del quale si deve verificare la coerenza delle opere ancora da realizzare con le prescrizioni urbanistiche vigenti e, se del caso, provvedere al "ricalcolo del contributo di costruzione".

*L'immobile risulta da persone ma non da cose e pertanto nella disponibilità del debitore.*

Al riguardo si precisa che:

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- Maggiori informazioni sulla situazione del bene sono consultabili visionando la perizia del ctu;
- L'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli; il Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento disporrà la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie secondo il disposto dell'art. 586 c.p.c.,

#### PREZZO DI VENDITA

<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 307.000,00</b>
<b>CAUZIONE</b>	<b>€ 10.000,00</b>
Rilancio minimo	€ 10.000,00
Rilancio massimo	€ 20.000,00

#### Nota Bene

- La migliore offerta renderà senz'altro aggiudicatari del bene solo se pari o superiore al prezzo base.
- Le offerte inferiori al 75% del prezzo base non sono efficaci.
- Le offerte tra il 75% del prezzo base ed il prezzo base sono efficaci ma potranno non rendere aggiudicatari del bene se valutate incongrue dal Giudice o nel caso siano presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.P.C. da parte di uno dei creditori.



## GESTORE DELLA VENDITA

Il Giudice dispone che il **gestore della vendita telematica** sia la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** e che il portale del gestore della vendita telematica sia **www.astetelematiche.it**.

### FISSAZIONE DELL'UDIENZA E DURATA DELLA GARA

Il giorno **20 DICEMBRE 2024 alle ore 10.00** e seguenti il Giudice procederà alla **verifica del ricevimento delle buste telematiche** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 19 DICEMBRE 2024** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (come meglio specificato di seguito).

Le deliberazioni riguardanti l'ammissibilità delle pervenute offerte verranno rese note durante l'udienza che si terrà in data **15 GENNAIO 2025 alle ore 10.00** e seguenti:

- qualora sia pervenuta **un'unica offerta valida**, il Giudice nella medesima udienza provvederà alla definitiva aggiudicazione a favore dell'unico offerente;
- nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**:
  - o il Giudice delle esecuzioni **aprirà la gara** telematica tra gli offerenti con la modalità **asincrona** sul prezzo indicato nella migliore offerta, con inizio gara al **17 GENNAIO 2025 alle ore 10:00** e termine in data **23 GENNAIO 2025 alle ore 12:00**.
  - o qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **sei ore** 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;
  - o una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il Giudice disporrà un rinvio all'udienza del **27 GENNAIO 2025 alle ore 10:00** e seguenti per la dichiarazione della **definitiva aggiudicazione** a favore del migliore offerente.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

- in caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione;
- L'aggiudicatario **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, dovrà versare:
  - o Il **saldo prezzo** (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione);
  - o **ulteriore 15%** del prezzo di aggiudicazione in c/spese (salvo conguaglio in caso di insufficienza ovvero restituzione del residuo); in caso di vendita soggetta ad Iva verrà richiesto un versamento a titolo di fondo spese pari **al 25%** del prezzo di aggiudicazione, che potrà essere richiesto anche successivamente a titolo di integrazione dell'importo dovuto.
- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;



**Resta fermo che ove l'aggiudicazione, in caso di più offerte e di mancata presentazione di rilanci nel corso della gara tra gli offerenti ammessi, abbia luogo, a parità di prezzo offerto e cauzione, sulla base del diverso e più breve termine indicato dal miglior offerente per il versamento del saldo prezzo, detto più breve termine deve intendersi vincolante e prevarrà sul termine massimo di pagamento (120 giorni dall'aggiudicazione) indicato nella presente ordinanza, determinando la decadenza dell'aggiudicazione qualora non venga rispettato.**

- il pagamento dovrà essere effettuato con bonifico bancario su cc indicato dalla Cancelleria;
- Pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il centoventesimo giorno dall'aggiudicazione;
- in caso di mancato versamento nei termini l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, oltre a perdere le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art 587 cpc;
- ai sensi dell'art 41 comma 5 del DLgs 385/1993 l'aggiudicatario, ove vi siano contratti di finanziamento fondiario in corso sul bene aggiudicato:
  - può subentrare, senza autorizzazione, nel contratto, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; in tale ipotesi verserà alla Cancelleria, entro 120 giorni, il solo importo del 15% in c/spese allegando la documentazione attestante l'avvenuto subentro;
  - deve, ove non si avvalga di tale facoltà, corrispondere entro 120 giorni dall'aggiudicazione direttamente al creditore fondiario l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione. In tale ipotesi verserà al Tribunale solo il residuo saldo prezzo oltre al 15% in c/spese allegando la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento diretto al creditore fondiario dell'85%.

In ogni caso sarà cura della Cancelleria del Tribunale di Verbania, successivamente all'avvenuta aggiudicazione del bene, predisporre a favore dell'aggiudicatario specifiche indicazioni circa le corrette modalità di pagamento.

## **VISITE IMMOBILI**

Per poter chiedere al Custode di fissare un appuntamento volto a prendere visione dell'immobile, l'utente potrà cliccare sul bottone "richiedi prenotazioni visita" presente accanto alla scheda del bene pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e seguire l'iter guidato.

Il Custode rimane comunque a disposizione per ogni informazione alla mail [ufficiocustodie@astegiudiziarie.it](mailto:ufficiocustodie@astegiudiziarie.it).

Il Custode non è autorizzato ad accompagnare eventuali interessati all'acquisto che abbiano fatto richiesta di prendere visione dell'immobile dopo la scadenza prevista per la presentazione dell'offerta.

## **PUBBLICITA'**

Il Giudice dispone:

- la pubblicazione dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, accessibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, a cura del delegato alle pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 45 giorni prima del termine di presentazione della domanda di partecipazione;
- la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione della domanda di partecipazione;



- la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione della domanda di partecipazione. Sarà cura della società garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- quale strumento complementare e di potenziamento di pubblicità sul sito internet potrà essere visibile un Virtual Tour 360° del lotto in vendita accessibile su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Alla pubblicità provvederà la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA che viene incaricata di curare la pubblicazione su internet secondo le modalità direttamente concordate ed in base alla convezione stipulata con il Tribunale.





## (A) Sintesi delle modalità di presentazione dell'offerta

### 1) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- **Prima** di procedere alla compilazione del modulo ministeriale relativo all'offerta irrevocabile d'acquisto, è necessario che l'utente provveda a versare la **cauzione** (consistente nell'importo sopra indicato) esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a *Tribunale di Verbania* codice **Iban IT 15 B 05696 22400 00000 4000X53** aperto presso Banca Popolare di Sondrio filiale di Verbania – Intra, specificando nella **causale** del bonifico “RGE nr. /anno, lotto, **cauzione asta**”;
- Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'**accredito** delle somme abbia luogo entro il **giorno precedente l'udienza** di verifica del ricevimento delle offerte telematiche. Qualora il giorno fissato per l'udienza il Giudice non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- Si precisa fin d'ora che in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione (le relative coordinate bancarie dovranno essere indicate anche nell'offerta irrevocabile di acquisto). **L'accredito della somma perverrà sul conto dell'offerente decorsi venti giorni dalla comunicazione dell'esclusione della domanda.**

### 2) COMPILAZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

#### Modalità di compilazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto.

- Le **offerte di acquisto** potranno essere formulate da tutti i soggetti interessati all'acquisto solo in via telematica tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed anche sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”;
- Il medesimo **presentatore** può far pervenire, per ciascuna gara, l'**OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO**. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.
- L'offerta potrà essere presentata anche da una persona diversa dall'offerente che dovrà comunque essere indicato nell'offerta, chiamata “presentatore” il quale, anche se avvocato, dovrà essere munito di apposita procura rilasciata dall'offerente/dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore che è il soggetto che sottoscrive l'offerta. L'eventuale presentatore “avvocato”, quindi, non potrà autenticare la sottoscrizione.

#### Contenuto dell'offerta irrevocabile d'acquisto.

- L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015, nello specifico:
  - o I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio);



- 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;
- Il nominativo del competente Giudice delle esecuzioni;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico corrispondente all' Iban utilizzato per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione.
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che i coniugi rendano la dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- Per quanto riguarda l'importo indicato dall'utente nell'offerta irrevocabile di acquisto si precisa che **non è consentito l'inserimento di importi con decimali**.

### **Documenti da allegare all'offerta irrevocabile d'acquisto**

*Attenzione: prima di procedere alla conferma dell'offerta è necessario inserire gli allegati nell'apposita sezione (step 5 della compilazione della domanda) selezionando sotto l'indicazione "tipo di documento" la voce "altro" e quindi scegliendo <tasto scegli file> e allegando <tasto scegli file> i files relativi ai documenti da allegare in formato PDF.*

- 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, della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- L'estratto di matrimonio o di stato civile libero rilasciato dalle autorità competenti **(NON sono ammesse le autocertificazioni) rilasciato non oltre i 30 giorni antecedenti la presentazione della domanda di partecipazione;**
- 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; si precisa che in tal caso la domanda potrà essere presentata e sottoscritta da uno solo dei coniugi in comunione legale dei beni.
- Se il soggetto offerente è di nazionalità straniera, l'estratto di matrimonio o di stato civile libero dovrà essere tradotto e asseverato dalla competente Autorità Italiana.



- Se il soggetto offerente è minorenni: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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 (ad esempio, visura camerale – preferibilmente visura storica della società) **rilasciato non oltre i trenta giorni antecedenti la presentazione della domanda di partecipazione** da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del legale rappresentante.
- Se l'offerta è formulata da più persone: copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- Se l'offerta è formulata tramite presentatore – che dunque è diverso dall'offerente – anche se avvocato, lo stesso deve essere munito di copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore che è il soggetto che sottoscrive l'offerta. Il presentatore avvocato, quindi, non può autenticare la sottoscrizione.



### 3) SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia 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,
- *in alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015);*

### 4) ESITO DELLA FASE DI COMPILAZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

- Al termine della compilazione, il sistema indicherà all'utente che l'offerta è stata inserita correttamente e renderà noto il codice **Hash**, utile per il pagamento del bollo digitale come indicato nel paragrafo seguente;
- Dopo aver compilato integralmente e sottoscritto digitalmente l'offerta, l'utente riceverà da parte del Ministero della Giustizia all'indirizzo mail o pec inserito in fase di compilazione, una mail dall'indirizzo [noreplypvp@giustizia.it](mailto:noreplypvp@giustizia.it) con oggetto della mail = PVP Giustizia-Pacchetto Offerta Completa;  
Gli allegati presenti all'interno della mail sono due:
  - 1) **"PACCHETTO OFFERTA COMPLETO"** in formato .zip.p7m (denominato ad esempio offerta \_1111111111111111.zip.p7m), firmato digitalmente dal Ministero della Giustizia. Questo file dovrà essere salvato sul proprio pc ed allegato alla PEC da inviare a: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

#### **IMPORTANTE**

***Si raccomanda di non modificare la denominazione del file, di non provare ad aprirlo e di non firmarlo digitalmente, in quanto questo causerà lo scarto dell'offerta dal sistema tecnico Ministeriale successivamente all'invio dell'offerta e di conseguenza la stessa non verrà ricevuta dal gestore della vendita telematica il giorno dell'udienza di vendita.***

- 2) **BOLLOHASH** in formato .xml, utile al pagamento del bollo digitale sul portale dei servizi telematici **ATTENZIONE:** questo file NON deve essere allegata alla pec da inviare a [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)
- Alla pec di cui al punto 6 andrà allegato il file pacchetto offerta completa in formato.zip.p7m osservando le avvertenze di cui sopra

#### **ATTENZIONE**

Nel caso in cui si scarichino entrambi gli allegati sul proprio PC tramite la funzione (scarica tutto) verrà generato un unico file zip contenente i due file (pacchetto offerta completa e bollo hash). In questo caso è necessario decomprimere il file per recuperare il file "offerta completa" in formato.zip.p7m



## 5) PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

- L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad **€ 16,00**) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000;
- Il pagamento deve essere eseguito utilizzando il servizio "*Pagamento di bolli digitali*" a disposizione nell'area pubblica del **Portale dei Servizi Telematici** (<http://pst.giustizia.it>);
- Per poter procedere al pagamento è necessario avere a disposizione il codice **Hash** inerente all'offerta, che consiste nella sequenza di caratteri rinvenibile al termine della compilazione dell'offerta sotto la dicitura "**Hash per il pagamento del bollo digitale**";
- Eseguito il pagamento (tramite carta di credito o bonifico bancario) verrà inviata una **Ricevuta Telematica** contenente al suo interno il bollo associato all'offerta che dovrà essere allegata alla Pec da trasmettere insieme all'offerta.

## 6) DEPOSITO DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

- Per depositare l'offerta, è necessario inviare dal proprio indirizzo di posta elettronica CERTIFICATA una comunicazione all'indirizzo di posta elettronica CERTIFICATA del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) recante in allegato:
  - o Il file zippato di cui al punto 4 (che contiene l'offerta firmata digitalmente e i documenti allegati alla medesima) **ATTENZIONE**: tale file non deve essere modificato in nessuna sua parte, neppure nella denominazione;
  - o La Ricevuta Telematica del pagamento del bollo digitale;
- 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.

### **L'OFFERTA DEVE ESSERE DEPOSITATA ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 19 DICEMBRE 2024**

E' previsto un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario del Giudice, Aste Giudiziarie Inlinea SpA, ai seguenti recapiti:

- 0586/20141 (selezionando due volte il tasto "2");
- [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Si precisa altresì che per ulteriore ausilio alla compilazione dell'offerta potrà essere consultato anche il tutorial visionabile al link <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>.



## (B) Sintesi delle modalità di gara tra più offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Giudice delle Esecuzioni aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo indicato nella migliore offerta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice terrà conto dei seguenti criteri di valutazione (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

- Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- La gara avrà la durata secondo le tempistiche e le modalità già indicate;
- Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
  - Tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore;
  - Il Giudice delle esecuzioni provvederà ad effettuare l'aggiudicazione nei termini sotto riportati in sintesi.

## C) Sintesi delle modalità di aggiudicazione.

- Terminata l'udienza di verifica del ricevimento delle buste telematiche contenenti le offerte irrevocabili d'acquisto, il Giudice rinvierà ad altra udienza al fine di rendere note le deliberazioni riguardanti l'ammissibilità delle suddette offerte.
- A tale udienza, dunque, il Giudice:
  - In caso di unica offerta valida pervenuta, procede con l'aggiudicazione del bene.
  - In caso di più offerte valide ricevute, apre la gara telematica con modalità asincrona secondo le date specificate nel testo dell'ordinanza.
- Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il Giudice dispone un rinvio ad altra udienza per la dichiarazione della definitiva aggiudicazione a favore del migliore offerente e tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore;
- Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti criteri di valutazione (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.

Dalla data di aggiudicazione definitiva decorre il termine per i pagamenti dell'aggiudicatario di **120 giorni**.

Resta fermo che ove l'aggiudicazione, in caso di più offerte e di mancata presentazione di rilanci nel corso della gara tra gli offerenti ammessi, abbia luogo, a parità di prezzo offerto e cauzione, sulla base del diverso e più breve termine indicato dal miglior offerente per il



versamento del saldo, detto più breve termine deve intendersi vincolante e prevarrà sul termine massimo di pagamento (120 giorni dall'aggiudicazione) indicato nella presente ordinanza, determinando la decadenza dell'aggiudicazione qualora non venga rispettato

## ULTERIORI REGOLE GENERALI

- La partecipazione alle udienze sopra indicate avrà luogo solo tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it); l'utente deve registrarsi al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) generando quindi le credenziali di accesso alla propria area riservata (ovvero username e password); 30 minuti prima rispetto all'udienza l'utente riceverà sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, il codice di partecipazione nonché le istruzioni per prendere visione dell'udienza e partecipare all'eventuale fase di gara relative alla specifica vendita.
- Si precisa fin d'ora che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS; tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del GESTORE sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;
- Non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, 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.
- Il Giudice si riserva in ogni momento la facoltà di sospendere e/o interrompere e/o revocare o annullare la vendita, fermo restando la restituzione delle somme eventualmente versate dai partecipanti e/o aggiudicatari (al netto di eventuali oneri bancari se previsti dall'istituto di credito e del bollo di euro 16,00 dovuto su ogni domanda di partecipazione);
- Il Giudice si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati;
- Alla piattaforma di ogni specifica gara dal lato Tribunale possono accedere esclusivamente il Giudice e il Funzionario Giudiziario responsabile della vendita Dott. Antonio Castiglia. Il gestore tecnico della piattaforma potrà accedere esclusivamente specificando le generalità della persona che accede ed i motivi dell'accesso previa comunicazione via e-mail al cancelliere delegato e dando atto sempre via e-mail del tipo di intervento svolto.

Verbania, 23/10/2024

*Il Giudice dell' Esecuzione  
Dr.ssa Antonietta Sacco*

