



## Tribunale di Verbania Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA E AVVISO DI VENDITA ASINCRONA  
A MODALITA' TELEMATICA

### RGE 52/2023 LOTTO UNICO

#### DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Diritto di piena proprietà

I beni oggetto di vendita sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villa ubicata a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano S1-T-1-2
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T
- Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano 1
- Bene N° 4 - Deposito ubicato a Gignese (VB) - VIA ARCIONI 1, piano T

Trattasi di villa su quattro piani con terreno circostante, piscina e piccolo deposito attrezzi non infisso al suolo, così disposta:

-al piano terra cucina, pranzo, soggiorno, ingresso, bagno, due terrazzi e portico;

-al piano primo quattro camere da letto, tre bagni, disimpegno, cabina armadio, ripostiglio e cinque balconi:

-al piano secondo due camere, disimpegno, due stenditoi ed un bagno;

-al piano seminterrato taverna, veranda, disimpegno, due lavatoi, wc, cantina, locale caldaia e vano contatori.

Oltre ad autorimessa al piano terreno, lastrico solare al piano primo e deposito al piano terra con wc (ex cappella votiva).

#### Confini

Bene n° 1 - Confini a catasto terreni per l'intero lotto: mapp. 793, 792, 717, via arcioni, mapp. 113 e via Golf panorama

Bene n° 2 - Confini a catasto terreni per l'intero lotto: mapp. 793, 792, 717, via arcioni, mapp. 113 e via Golf panorama

Bene n° 3 - Confini a catasto terreni per l'intero lotto: mapp. 793, 792, 717, via arcioni, mapp. 113 e via Golf panorama

Bene n° 4 - Confini a catasto terreni per l'intero lotto: mapp. 793, 792, 717, via arcioni, mapp. 113 e via Golf panorama



### Dati catastali

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

- **Foglio 9 mappale 112 sub.9**, cat. A/8, classe 3, cons. 20 vani, sup. cat. 628 mq, rendita 3718,49 €, piano S1-T-1-2.
- **Foglio 9 mappale 112 sub.6**, cat. C/6, classe 2, cons. 61 mq, sup. cat. 79 mq, rendita 204,78 €, piano T.
- **Foglio 9 mappale 112 sub.8**, cat. F/5, cons. 79 mq., piano 1.
- **Foglio 9 mappale 112 sub.10**, cat. C/2, classe 1, cons. 24 mq, sup. cat. 27 mq, rendita 30,99 €, piano T.

### Servitù, censo, livello, usi civici

si richiama l'atto del notaio Nunnari Mario del 13-5-1973 rep. 25795/993 racc. registrato a Reggio Emilia il 21-5-1973 al n. 3280, con il quale si costituiva servitù passiva di non piantare e non erigere costruzioni gravante su parte del terreno e servitù attiva di passaggio, sia pedonale che carraio, in favore della proprietà venduta al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a carico del mapp. 793 ex 112/b del foglio 9 di mq 110.

### Normativa urbanistica

Il terreno identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Gignese al foglio 9 mapp. 112 ha la seguente destinazione urbanistica come da CDU rilasciato il 18-01-2024:

Art. 14.2.1 "Aree residenziali esistenti";

Art. 19.1.2 "Aree agricole";

Art. 22.1 "Fasce di rispetto stradale";

Classificazione geologica :

Art. 37 :

CLASSE II A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

CLASSE III A "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici";

VINCOLI :

-Idrogeologico R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e R.D. 13 febbraio 1933 n. 215;

-Tutela paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 136 comma 1° lett. d) Alpino;

Il terreno sopra elencato non è ubicato in zone percorse dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

In base alla documentazione agli atti "Accertamento terreni gravati da uso civico nel Comune di



Gignese – Parte terza Conclusioni – Elenco delle terre gravate” redatta dallo Studio Geoter Verbania  
- risulta la insussistenza di usi civici al mappale sopraindicato.

### Regolarità edilizia

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

- CONCESSIONE EDILIZIA del 2-5-77 (manca il numero) per costruz. cappella votiva;
- DIA prot. 3071 del 3-10-2002 (P.E. 30/2003) per variazioni esterne ed interne;
- DIA prot. 1879 del 15-5-2003 per variazioni interne ed esterne (questa sostituisce la DIA del 3-10-2002);
- DIA prot. 34-61 del 11-12-2003 (P.E. 70/2003) per costruzione piscina;
- DIA prot.415 del 9-2-2008 (P.E. 5/2008) per costruz. deposito attrezzi (ex cappella votiva);
- DIA del 8-4-2008 prot. 1194 per opere di manutenzione straordinaria finalizzate alla sistemazione del parco pertinenziale della villa (P.E. 16/08);
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.24/09 del 1-7-2009 per sistemazione parco e posa vano porta attrezzi e variante DIA prot. 2173 del 3-7-2009 (P.E. 41/2009) per nuova pavimentazione piscina e collocamento casetta per attrezzi;
- DIA del 3-7-2009 prot. 2172 (P.E. n.40/09) per formazione di un porticato a parziale copertura di terrazzo esistente;
- PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 3034 del 5-9-2007 pratica edilizia n. 66/2007 per costruzione autorimessa (inizio, fine lavori e agibilità);
- SCIA del 3-11-2012 prot. 2790 per consolidamento e sopralzo muro esistente. Questa sostituisce ed annulla la precedente SCIA del 24-11-2009 prot. 3648 di pari progetto;
- SCIA del 7-11-2013 prot. 2749 per rifacimento balcone e scala esterna;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.21/2015 del 18-08-2015 per ampliamento con chiusura porticato;
- SCIA del 4-11-2015 prot. 2291, intervento di riqualificazione delle facciate della villa;
- SCIA del 16-9-2016 prot. 2573 e CPL 54/2016 per consolidamento e sopralzo muro esistente;
- SCIA del 28-10-2016 prot. 3067 e CLP 66/2016 per rifacimento pilastri ingresso carraio.

Si allega dichiarazione rilasciata dal Comune di Gignese che oltre alle pratiche edilizie sopracitate non ve ne sono altre precedenti all'anno 1977

Il sottoscritto ha verificato la situazione con l'ufficio tecnico del comune di Gignese. Dal momento che il Comune non è riuscito a reperire alcuna pratica di costruzione del fabbricato (pratica iniziale), alcuna sanatoria e/o condono, lo stato legittimo è quello rilevabile dalla scheda catastale del 1952. Nelle pratiche edilizie dell'anno 2002 e 2003 (ristrutturazione interna) l'esistente non corrisponde con lo stato legittimato della scheda catastale del 1952 e quindi la pratica è nulla. Nella scheda del 1952



al secondo piano era presente un solaio che in realtà ora è stato trasformato in stenditoio, un ripostiglio è stato trasformato in bagno e un wc in stenditoio.

Al piano seminterrato nella scheda del 1952 era presente una cantina vicino all'ingresso ed ora è stata trasformata in taverna ed il porticato con una pratica edilizia è stata chiusa ricavando una veranda (PDC 21- 2015). Vi sono altre piccole difformità interne delle murature. Con il PRG attuale è possibile sanare fino a mq 75 di questi nuovi volumi/superfici: cantina al PS1 e solaio al P.2. La veranda invece dovrà essere riportata a portico aperto smontando i serramenti esistenti.

Per quanto riguarda le conformità degli impianti il ctu non ha trovato nulla, sia dall'esecutata, sia contattando i professionisti che si sono occupati delle pratiche che all'ufficio tecnico, nonostante una lettera del 14-10-2016 ove il responsabile del servizio attestava che in data 20-10-2008 il proprietario, tramite i propri tecnici, ha presentato l'accatastamento, la conformità di quanto realizzato, la salubrità degli ambienti e la conformità degli impianti (per autorimessa e per la villa) e per decorrenza dei termini l'agibilità si considerava ottenuta.

Il ctu prevede per l'adeguamento degli impianti alle norme vigenti con la dichiarazione di conformità, la sanatoria delle opere difformi, i costi delle pratiche edilizie e lo smontaggio dei serramenti della veranda al PS1 circa € 100.000.

*L'immobile risulta occupato dal 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>€ 1.100.000,00</b>
<b>CAUZIONE</b>	<b>€ 70.000,00</b>
Rilancio minimo	€ 20.000,00
Rilancio massimo	€ 40.000,00

#### 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, 26/10/2024

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

