



Tribunale di Verbania

Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA E AVVISO DI VENDITA ASINCRONA A MODALITA' TELEMATICA

RGE 67/2022 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 con parco ubicata a Lesa (NO) - Via C.Davicini n.13-15
- Bene N° 2 – Dependance (casa del custode) ubicata a Lesa (NO) - Via C.Davicini 13-15
- Bene N° 3 - Dependance (casa a lago) ubicata a Lesa (NO) - Via C.Davicini n.13-15

Bene n° 1

Il compendio immobiliare si costituisce di una Villa padronale con parco e darsena a lago annessi, due Dépendances ad uso residenziale ed un deposito a magazzino. Si colloca nella fascia a Lago del comune di Lesa (NO), un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di ville e parchi privati di pregio, lungo la sponda occidentale del Lago Maggiore.

La Villa Varzi, Orsi Mangelli, costruita negli anni venti del secolo scorso, si caratterizza per il rigore simmetrico dell'impostazione tipologica e stilistica di marcato rimando Neoclassico, con pianta centrale a croce greca, presenza di alti colonnati e porticati sormontati da timpani, alternati a volumi semplici ed un uso esteso di rivestimenti e finiture in pregiati materiali lapidei.

Dal punto di vista funzionale l'edificio si dispone su due piani.

Il piano nobile, rialzato rispetto al piano di campagna e che affaccia sul paesaggio lacustre mediante un monumentale scalone in marmo disposto sul prospetto sud-est, si articola in un elegante soggiorno preceduto da un colonnato in ordine dorico, in una sala adibita a lettura e libreria con camino ed in un'ampia zona pranzo collegata con cucina e dispensa, oltre a due camere con annessi spazi accessori.

Da ovest l'ingresso principale dell'abitazione avviene tramite un atrio a doppia altezza con due scale



simmetriche che conducono al predetto soggiorno con vista lago. Il piano terra si organizza in una cucina ed ambiti di servizio annessi, locali lavanderia e zona notte composta da cinque camere dotate di servizio igienico e locali guardaroba. Sul lato est, sotto al monumentale scalone si colloca un ulteriore ampio soggiorno con due camere adiacenti complete di locali bagno, ripostigli e guardaroba ed un locale adibito a bagno turco.

Il Parco privato circostante, che verso il lago si struttura in dislivelli terrazzati con muri, scale, balaustre e darsena in cemento e lapideo, è trattato a giardino con percorsi pedonali e carrai, area solarium, pergola e vasca idromassaggio.

Completano il compendio della Villa, due Dépendances di seguito descritte.

Bene n° 2

La Casa del custode e si colloca in aderenza al confine di proprietà verso Via C.Davicini. Si dispone su due piani collegati da scala interna e si articola in portico d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra e due camere al piano primo.

Bene n° 3

La casa a lago, collegata ad un terrazzo del parco privato mediante passerella in legno e ferro che dà accesso diretto al piano primo, si articola in camera con balcone e, al piano terra raggiungibile mediante scala interna, soggiorno con camino, bagno e centrale termica.

Dati catastali

I beni immobili risultano censiti al catasto fabbricati del comune di Lesa (NO) come segue:

- **Foglio 12 mappale 775 sub. 4 graffato con mappale 773**, cat. A/8, classe 3, cons. 28, sup. cat. 891 mq, rendita 4772,06 €, piano S1-T-1.
- **Foglio 12 mappale 772 sub.1**, cat. A/3, classe 2, cons. 5,5, sup. cat. 104 mq, rendita 397,67 €, piano T-1.
- **Foglio 12 mappale 772 sub. 2**, cat. C/2, classe 1, cons. 3, sup. cat. 4 mq, rendita 4,65 €, piano T.
- **Foglio 12 mappale 776**, cat. A/3, classe 3, cons. 3, sup. cat. 81 mq, rendita 255,65 €, piano T-1.
-

Confini



I confini dei Beni 1,2,3 oggetto di procedura sono: - a nord, mapp. 1421; - a est, mapp.1134-1108; - a sud, mapp.843; - a ovest, strada comunale Via C.Davicini.

Il parco della Villa confina con i mappali demaniali n.1108 e 1134 del foglio 12 del comune di Lesa.

Normativa urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Lesa classifica come segue i beni immobili iscritti a Catasto Terreni: “(..) Foglio 12 mappale 775 Destinazione: - Edifici sottoposti a salvaguardia normata dall'art.3.3.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente: Vincoli/Note: - Vincolo Paesaggistico (Art. 136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M. 10.08.1950); Classe geologica: - I normata dall'art. 4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente; Classificazione sismica ai sensi del D.G.R. 12/12/2012, n.4-3084: - Zona sismica 4. Foglio 12 mappale 772 Destinazione: - Parchi Privati di Valore Ambientale (V5) normati dall'art. 4.3.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Vincoli/Note: - Vincolo Paesaggistico (Art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M.10.08.1950); Classe geologica: - I normata dall'art. 4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente; Classificazione sismica ai sensi della D.G.R.12/12/2012 n.4-3084: - Zona Sismica 4. Foglio 12, mappali 773-776 Destinazione: Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U. allegato) del Comune di Lesa classifica come segue i beni immobili iscritti a Catasto Terreni: “(..) Foglio 12 mappale 775 Destinazione: - Edifici sottoposti a salvaguardia normata dall'art.3.3.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente: Vincoli/Note: - Vincolo Paesaggistico (Art. 136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M. 10.08.1950); Classe geologica: - I normata dall'art. 4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente; Classificazione sismica ai sensi del D.G.R. 12/12/2012, n.4-3084: - Zona sismica 4. Foglio 12 mappale 772 Destinazione: - Parchi Privati di Valore Ambientale (V5) normati dall'art. 4.3.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Vincoli/Note: - Vincolo Paesaggistico (Art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M.10.08.1950); Classe geologica: - I normata dall'art. 4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente; Classificazione sismica ai sensi della D.G.R.12/12/2012 n.4-3084: - Zona Sismica 4. Foglio 12, mappali 773-776 Destinazione: - Parchi Privati di Valore Ambientale (V5) normati dall'art. 4.3.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Vincoli/Note: - Vincolo Paesaggistico (Art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M.10.08.1950); Classe geologica: - IIB normata dall'art.4.2.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente; Classificazione sismica ai sensi della D.G.R.12/12/2012 n.4-3084: - Zona Sismica 4. Foglio 12 mappali 1724 Destinazione: - Parchi Privati di Valore Ambientale (V5) normati dall'art.4.3.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Vincoli/Note: - Vincolo Paesaggistico (Art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. — Vincolo Imposto D.M. 10.08.1950); Classe geologica: - I normata dall'art.4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente - PARTE;



- IIB normata dall'art. 4.2.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente - PARTE; Classificazione sismica ai sensi della D.G.R.12/12/2012 n.4-3084: - Zona Sismica 4. Il C.D.U specifica che gli immobili citati non siano ubicati in zone percorse dal fuoco nei quindici anni antecedenti la data del suo rilascio. Non è invece precisato il sussistere di usi civici a gravame dei beni.

(..)".

Con puntuale riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., gli interventi ammessi per le classi di edifici oggetto di procedura sono di seguito riportate in stralcio:

"(..) Art.3.3.3 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario individuati ai sensi del DLgs 42/04 smi (ex Leggi 1089/39 e 1497/39) e della LR 56/77 smi. 1. Edifici ed aree vincolati ai sensi del DLgs 42/04 smi (ex Leggi 1089/39 e 1497/39): (..) 22. Villa Varzi, Orsi Mangelli (sc. XX- primi anni '20 – edificio con parco) (..) 3. Tutti gli interventi sugli edifici elencati nel presente articolo e sulle relative aree di pertinenza, fanno riferimento per le modalità di attuazione all'art. 3.3.2, comma 10, e per i tipi di intervento ammessi all'art. 3.3.2, comma 11, lettera c) delle presenti NTA che di seguito si riportano per immediatezza: "(..) 10. Tutti gli interventi, ad esclusione della Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) purché non riferiti alle facciate ed alle sagome delle coperture, su edifici di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39), nonché, in PRGC, ai sensi della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, ed elencati puntualmente al successivo art. 3.3.3 NTA, sono subordinati al preventivo parere vincolante degli organi preposti, con le modalità e le procedure previste al DL 490/99, art. 151 (ex L 1497/39, art. 7), artt. 23 e 27 (ex L 1089/39, artt. 18 e 19) e LR 20/89, art. 10 e seguenti. Tipi di Intervento Ammessi nei Nuclei di Antica Formazione 11. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg., sono ammessi, in relazione ai singoli ambiti e con le precisazioni contenute nei commi successivi, i seguenti interventi: a) in tutti gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione su edifici e manufatti esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi puntualmente individuati nelle cartografie di cui alla Tavola C del PRGC,

ovvero di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di Tipo B (RE2), di Demolizione senza Ricostruzione e Demolizione con Ricostruzione; b) negli ambiti eventualmente sottoposti a Piani di Recupero (PdR), da formarsi ai sensi del precedente comma 6, e successivamente alla data di approvazione di tale strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di tipo B (RE2), Demolizione con



Ricostruzione, Demolizione senza Ricostruzione, Nuova Costruzione di Edifici Accessori; c) su edifici e manufatti di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n. 490 (ex leggi 1089/39 e 1497/39) e della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC). (..)". Oltre a ciò vedasi anche il seguente articolo delle N.T.A.: "(..) Art. 4.3.2 Parchi privati di valore ambientale (V5) 1. Per Parchi privati di valore ambientale (V5) si intendono le aree, organizzate a parco, di pregio paesistico, ambientale, naturalistico, puntualmente individuate nelle tavole di PRGC, di pertinenza esclusiva di edifici privati e caratterizzate dalla presenza di impianti colturali, attrezzature ed essenze vegetali da salvaguardare. 2. Sugli edifici esistenti, nell'ambito di tali aree, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), secondo quanto previsto all'art. 2.2.2 e sgg. NTA. 3. In tali aree, è fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberi ed alla modificazione degli impianti colturali, se non in casi eccezionali espressamente autorizzati in base alla normativa vigente e con obbligo della sostituzione delle essenze abbattute con altre analoghe(..)".

Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La richiesta di accesso e consultazione degli atti d'archivio presso gli uffici della pubblica amministrazione ha condotto alla individuazione della sola:

- D.I.A. PROT. N.5682 DEL 21/09/2002 rilasciata in relazione alle opere di "Consolidamento scalinata e formazione di vasca natatoria" di cui alla Concessione edilizia n.28/98 in data 26.05.1999.

Con riferimento all'atto di divisione (Notaio **** Omissis ****, Rep.51257/21853 del 27/07/2007) le pratiche edili succedutesi sono riportate in stralcio a seguire:

"(..) In riferimento all'immobile sito in Comune di Lesa, Via C. da Vicini n.5, oggetto di divisione: - per l'esecuzione di modifiche interne, sono state presentata al Comune di Lesa Denuncia di Inizio Attività in data 26 gennaio 1998, prot.n.400 e successiva D.I.A. in variante in data 10 agosto 1998, prot. n. 4601; - per le opere di consolidamento scalinata e formazione vasca natatoria, è stata rilasciata dal Comune di Lesa concessione edilizia n. 28/98, in data 26 maggio 1999, rinnovata in data 2 giugno 2000, seguita da D.I.A. in variante presentata al Comune di Lesa in data 29 giugno'2001, prot. n. 4377; - per opere di trasformazione di destinazione d'uso della zona sotto la scala in locali di civile



abitazione ed accessori, è stata presentata al Comune di Lesa, in data 9 dicembre 2004, prot. n. 8946, domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003 n. 326, modificato dal D.L. 31 marzo 2004 n. 82, convertito nella Legge 141/2004, dall'art. 5 del D.L. 168/2004, convertito nella Legge 191/2004 e dall'art. 10 del D.L. 282/2004.

L'immobile risulta libero 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

PREZZO BASE	€ 6.750.000,00
CAUZIONE	€ 100.000,00
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 (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;



- 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:
 - Il **saldo prezzo** (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione);
 - **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 l'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 e www.astetelematiche.it e seguire l'iter guidato.

Il Custode rimane comunque a disposizione per ogni informazione alla mail 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 e 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, www.astegiudiziarie.it e 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) 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);
 - o L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - o L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - o Il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - o Il nominativo del competente Giudice delle esecuzioni;
 - o La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - o 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);
 - o L'importo versato a titolo di cauzione;
 - o 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 minorenni 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 minorenne: 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 noreplyvp@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_111111111111.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



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
- 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) 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

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 rinverrà 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):
 - o Maggior importo del prezzo offerto;
 - o A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - o A parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - o 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; l'utente deve registrarsi al sito 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, 28/10/2024

Il Giudice
Caterina Sinico

