



Tribunale di Verbania

Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA E AVVISO DI VENDITA ASINCRONA A MODALITA' TELEMATICA

RGE 17/2023 LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Diritto di piena proprietà

I beni oggetto di vendita sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gignese (VB) - Via Sasso Papale n°67
- Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Gignese (VB) - Via Sasso Papale n°67
- Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Gignese (VB) - Via Sasso Papale n°67

Appartamento al pian terreno e primo di edificio condominiale denominato Condominio Andromeda in Comune di Gignese, lungo la strada che conduce al Mottarone.

Al pian terreno esso comprende soggiorno con angolo cottura ai quali si accede direttamente dalla porzione dell'area esterna sul lato Nord ad uso esclusivo e perpetuo. Al piano primo, raggiungibile dal soggiorno con scala a chiocciola, sono compresi disimpegno, bagno e due camere, una delle quali con balcone. Al piano interrato, raggiungibile solo con percorso esterno, vi è una piccola cantina. Anche i due posti auto di cui dispone l'appartamento, pure al piano interrato, sono raggiungibili unicamente con un percorso esterno.

La costruzione dell'intero immobile è stata completata nei primi anni '80.

La classe di prestazione energetica è G.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Quota condominiale sulle parti comuni: 3.51/1000

Per tutto quanto concerne i patti stipulati ed il regolamento condominiale, si rimanda alla perizia pubblicata.

Confini



Bene n° 1 - Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare, al pian terreno, ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: area comune (bene comune non censibile) Catasto Terreni Foglio 8 Particella 11, Catasto Fabbricati Particella 207 Sub.7, Particella 207 Sub.3, Particella 207 Sub.4.

Al primo piano, ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: area comune (bene comune non censibile) Catasto Terreni Foglio 8 Particella 11, Catasto Fabbricati Particella 207 Sub.3, nuovamente area comune, Particella 207 Sub.4. Al piano interrato la cantina ha i seguenti confini da Nord in senso orario: terrapieno area comune (bene comune non censibile) Catasto Terreni Foglio 8 Particella 11, Catasto Fabbricati Particella 207 Sub.10 (bene comune non censibile), Particella 207 Sub.4, nuovamente terrapieno area comune.

Bene n° 2 - Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare, al pian terreno, ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: area comune (bene comune non censibile) Particella 207 Sub.10, Particella 208 Sub.23, area comune (bene comune non censibile) Catasto Terreni Foglio 8 Particella 11, Particella 208 Sub.25.

Bene n° 3 - Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare, al pian terreno, ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: area comune (bene comune non censibile) Particella 207 Sub.10, Particella 208 Sub.24, area comune (bene comune non censibile) Catasto Terreni Foglio 8 Particella 11, nuovamente area comune (bene comune non censibile) Particella 207 Sub.10.

Per tutti i beni, al catasto Terreni i confini della Particella 11, su cui sorge l'immobile sono i seguenti, da Nord in senso orario: Particelle 392, 270, Via Sasso Papale, Particella 269 del Foglio 8.

Dati catastali

Il bene risulta censito al catasto fabbricati del comune di Gignese (VB) come segue:

- **Foglio 8 mappale 207 sub. 6**, cat. A/3, classe 3, cons. 5, sup. cat. 66 mq, rendita 387,34 €, piano T-1-1S.
- **Foglio 8 mappale 208 sub. 24**, cat. C/6, classe 3, cons. 13, sup. cat. 13 mq, rendita 51,03 €, piano 1S.
- **Foglio 8 mappale 208 sub. 25**, cat. C/6, classe 3, cons. 13, sup. cat. 13 mq, rendita 51,03 €, piano 1S.

Corrispondenza catastale

L'unica differenza riscontrata è nella posizione in planimetria della scaletta al pian terreno che collega le due porzioni del pavimento a diversa quota. Detta differenza non ha alcuna incidenza sulla consistenza catastale.



Quanto invece al Catasto Terreni, all'interno della Particella 11, è ancora rappresentata con doppia linea tratteggiata la vecchia strada privata che consentiva l'accesso al fondo confinante (Particella 12) dal viale Mottino, poco distante. Oggi di questa strada non esiste più traccia e l'accesso a questo fondo avviene diversamente, dalla via Sasso Papale. Questa strada è stata individuata come esistente all'epoca della stesura negli elaborati progettuali rinvenuti in Comune di Gignese.

I locali di uso comune al piano interrato delle altre due palazzine del complesso condominiale sono così censite:

- sala riunioni comune Foglio 8, Particella 209 Sub. 5
- lavanderia comune Foglio 8, Particella 210 Sub. 5.

Parti comuni

L'articolo 2 del regolamento per il Condominio Andromeda recita: sono oggetto di proprietà comune dei proprietari tutti i diversi piani:

- a) il suolo in cui sorge l'edificio, l'accesso al piano cantinato, le scale esterne di accesso alle cantine, ai garage e ai locali comuni, le fondazioni, i muri maestri, l'ingresso ed in genere tutte le parti dell'edificio che sono oggetto di uso comune dei condomini nonché le parti comuni del parco
- b) gli impianti per acqua, gas luce, fognatura bianca e nera, canne di sfiato esistenti nei muri comuni, ed ogni altro impianto e servizio comune fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, nonché le parti delle diramazioni interne nei locali di proprietà dei singoli condomini che siano indispensabili al funzionamento generale degli impianti stessi.

Nell'atto di compravendita, articolo 2, punto 4, è pure stabilito "che gli interi piani interrati delle palazzine n°2 e 3 sono di proprietà e uso comune dell'interno complesso residenziale".

Servitù, censo, livello, usi civici

Il condominio ha recentemente perfezionato una mediazione stragiudiziale con la proprietà di un fondo frontista lungo la Via Sasso Papale (Particella 15 Catasto Terreni) ottenendo la servitù di passaggio (onerosa) di tubazioni di scarico delle acque meteoriche le cui conseguenze di carattere economico saranno meglio illustrate nel capitolo Vincoli od Oneri Condominiali.

Oltre a quanto precede e alle servitù menzionate nell'articolo secondo, comma 2 del citato atto del Notaio Avondola, durante le indagini non si è venuti a conoscenza di altre servitù a favore o a carico dei fondi in oggetto.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gignese risulta che il fondo censito al Foglio 8 Particella 11 su cui sorge il complesso residenziale è gravato da Usi Civici. Si tratta di una porzione triangolare del fondo localizzata a Sud della particella che non include fabbricati o porzioni dei medesimi. La disciplina in materia di Usi Civici è normata dalla Legge regionale 2



dicembre 2009, n.29, "Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici".

Normativa urbanistica

Il fondo censito al N.C.T. del Comune di Gignese al Foglio 8 Particella 11 ha la seguente destinazione urbanistica:

Classificazione URBANISTICA:

Art. 14.2.1 "Aree residenziali esistenti";

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".

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;

-Tutela paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. art. 142 comma 1° lett. h) Usi Civici.

I terreni sopra elencati non sono ubicati 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 – il mappale 11 del foglio 8 risulta in parte gravato da usi civici, indicato con * che indica che la particella è compresa all'interno del confine di un mappale Rabbini che è stato legittimato, liquidato o autorizzato all'alienazione per una o più porzioni non meglio identificabili cartograficamente.

Regolarità edilizia

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GIGNESE (VB) - VIA SASSO PAPALE N°67

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

Sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione n.841 del 29/09/1978 per nuova costruzione del residence plurifamiliare denominato "Andromeda";

- Concessione n.1198 del 20/07/1981 per esecuzione di varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n°841 del 29/09/1978 e volturazione della stessa a nome dell'impresa edile "Georgia" S.r.l.;

- Concessione n.1362 del 04/08/1983 per esecuzione di varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n°841 del 29/09/1978 e successiva variante n.1198 del 20/07/1981;

- Concessione n.1922 del 25/03/1992 per opere di risanamento dei vani interrati del Residence



Andromeda con formazione di intercapedini, posa di tubi drenanti, impermeabilizzazione dei muri ecc. nonché per la formazione di tettucci a protezione delle scale esterne;

- Concessione n.26 del 27/05/1999 per costruzione di coperture di protezione di scale esterne.

Si segnala che in data 23/11/1984 il Comune di Gignese rilasciava Permesso di Abitabilità sul quale veniva dichiarato "che i componenti degli impianti di produzione e di utilizzazione del calore, le apparecchiature di regolazione e le caratteristiche di isolamento termico dell'edificio corrispondono alle prescrizioni vigenti".

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nel titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza quanto segue.

1) Al piano terra la scaletta di collegamento tra i due livelli del pavimento del soggiorno non è stata realizzata nella posizione indicata nel progetto.

2) Al piano primo non è stata realizzata una parete che avrebbe dovuto dividere il bagno in un piccolo locale con la sola doccia e un altro con i restanti apparecchi.

Queste opere potranno essere sanate con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria per i quali è da prevedere il pagamento di una sanzione amministrativa di 1000,00 €. Sono anche da prevedere spese tecniche per un importo stimato di 800,00 €.

L'immobile risulta in uso solo saltuario alla debitrice; occupato da beni mobili di varia natura e, pertanto, nella disponibilità della debitrice.

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	€ 60.000,00
CAUZIONE	€ 5.000,00
Rilancio minimo	€ 5.000,00



Rilancio massimo € 10.000,00

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, 11/10/2024

Il Giudice
Caterina Sinico

