

# TRIBUNALE DI VERBANIA

Liquidazione giudiziale RG N° 11/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Sinico

Curatore: Dott. Francesco Roman

## AVVISO DI VENDITA DI UN IMMOBILE TRAMITE

### ASTA TELEMATICA ASINCRONA

#### III INCANTO

---

Il Curatore della Procedura indicata in epigrafe, Dott. Francesco Roman

**premesse che**

- con sentenza in data 26 ottobre 2023, pubblicata il successivo giorno 30, il Tribunale di Verbania dichiarava l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXX), nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della ditta individuale XX (partita Iva XXXXXXXXXXX) con sede in XXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- la Procedura, nell'ottica di una migliore valorizzazione dei beni di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e, quindi, di una migliore e più celere soddisfazione dei creditori, intende procedere ad un'asta competitiva a modalità telematica asincrona avente ad oggetto la vendita dell'immobile di seguito descritto sito in Comune di Omegna (VB);
- il Giudice Delegato con provvedimento in data 3 aprile 2024 ha approvato il supplemento al programma di liquidazione di cui all'art. 213 CCII nonché, con provvedimento in data 7 gennaio 2025, il compimento dell'atto liquidatorio oggetto di questa vendita, giu-

sta la disposizione di cui all'art. 213, comma 7, secondo periodo, CCII.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore, visti gli artt. 216 CCII, 570 e ss. c.p.c.

#### **A V V I S A**

che **il giorno 19 marzo 2025 a partire dalle ore 10:00** si procederà alla vendita competitiva senza incanto con modalità telematica asincrona sulla piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del seguente immobile di proprietà del debitore, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. nonché di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 ed alle condizioni in appresso specificate nonché di quelle stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona" pubblicato nel sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

#### **UBICAZIONE, DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE | INDICAZIONE DEL SUO PREZZO BASE DI VENDITA E DELL'OFFERTA MINIMA | CAUZIONI | RILANCI**

##### **Ubicazione**

L'immobile si trova nel Comune di Omegna (VB), Via IV Novembre n. 165, Località Crusinallo, in zona industriale-artigianale ubicata a Nord del territorio comunale, lungo la Strada Provinciale 229.

Trattasi di area periferica di collegamento tra Omegna e Gravellona Toce completamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati commerciali frammisti a edifici residenziali. La viabilità è buona: la Via IV Novembre è una delle principali arterie stradali della Località. Il Lungolago di Omegna dista circa 3 chilometri.

##### **Descrizione e caratteristiche dell'immobile**

###### Descrizione generale

L'oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale realizzato sul lastrico solare posto al terzo livello di un'attività commerciale. Il bene si sviluppa su un solo piano ed è dotato di accesso pedonale e carraio dagli attuali cancelli posti sulla Via IV Novembre. Una rampa carraia consente di colmare il dislivello esistente tra la strada pubblica e il lastrico solare.

L'appartamento risulta composto da soggiorno pranzo, cucina, tre camere, due

bagni, un ripostiglio, un patio e un portico (chiuso abusivamente). Antistante l'ingresso un ampio terrazzo carrabile completa la proprietà.

Il cespite gode di una buona posizione panoramica, ha l'affaccio principale rivolto a sud, ma risulta penalizzato dalla presenza dell'attigua linea ferroviaria.

### Struttura

La copertura è stata realizzata in legno lamellare caratterizzata da una doppia curvatura con manto in lastre di zinco titanio. Le pareti esterne sono in blocco di laterizio con cappotto esterno isolante, intonacate e tinteggiate. Non risulta ancora realizzata la tettoia esterna in metallo antistante la cucina e nemmeno il portico per il ricovero delle autovetture sul terrazzo.

### Finiture

I serramenti sono in PVC con vetri bassi emissivi con oscuranti in lamelle. Mancano tutte le porte interne; i pavimenti e i rivestimenti non sono stati posati. Le pareti interne non sono state tinteggiate. Da progetto è prevista la posa di un pavimento in autobloccante sull'intero terrazzo.

### Impianti

E' stata posata la serpentina dell'impianto di riscaldamento a pavimento, ma manca l'intero corpo scaldante. Mancano i sanitari e l'impianto elettrico non risulta completato. Esiste una predisposizione per il collegamento dell'impianto di riscaldamento con i pannelli solari previsti sulla copertura della tettoia per il ricovero delle auto. Da progetto la costruzione conserverà l'attuale collegamento con l'acquedotto comunale per il servizio idrico, mentre lo smaltimento dei liquami è collegato alla fognatura consorziale passante su Via IV Novembre.

### Stato di possesso

Il bene, in corso di costruzione, risulta nella disponibilità del proprietario.

### Consistenza delle unità immobiliari

Appartamento (unità principale) mq. 150.

Posto auto coperto mq. 40.

Portici coperti mq. 90.

Corte mq. 160.

#### Regolarità edilizia e catastale

Il P.R.G. classifica quali I.A.T. le parti di territorio comunale occupate in forma mista da attività compresenti produttive e terziarie commerciali e di servizio o dove la localizzazione e l'accessibilità favoriscono la trasformazione da aree prevalentemente produttive a prevalentemente terziarie.

In queste aree è ammessa la destinazione d'uso residenziale solo in caso di residenza dei titolari, custodi o personale addetto alle attività.

Presso gli uffici comunali è stato possibile verificare che l'immobile oggetto di stima è stato edificato a seguito del rilascio del PdC 126/2009 del 28 ottobre 2009 e successive varianti SCIA n. prot. 4103/2011 del 1° marzo 2011 e SCIA n. prot. 13032/2014 del 14 luglio 2014.

Il certificato di collaudo delle opere strutturali è stato depositato in data 22 dicembre 2014 n. prot. 23898/2014.

Non risulta depositata la fine lavori e la domanda di agibilità.

L'edificio sottostante l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con pratica n. 189/89 del 31 ottobre 1989 n. prot. 15991, come ampliamento fabbricato esistente ad uso deposito automezzi.

Il certificato è stato dichiarato agibile dal giorno 21 maggio 1991. Rispetto alle previsioni di progetto mancano ancora il completamento delle finiture, degli impianti e delle strutture in ferro esterne. Inoltre in difformità alle previsioni di progetto è stata posata una porta in chiusura del portico posto a ovest della cucina e a sud del ripostiglio/lavanderia; questo manufatto deve essere rimosso poiché la trasformazione del portico in locale chiuso comporterebbe il superamento della superficie massima edificabile pari a mq. 150, prevista dall'art. 25 del PRG.

Ai fini della vendita tramite asta competitiva si precisa che su chiarimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Omegna, ai sensi dell'art. 25, in sede di presentazione di una SCA non corre l'obbligo di allegare un atto di pertinenzialità tra le U.I.. **Ne consegue che l'agibilità potrà essere rilasciata in futuro a qualsiasi aggiudicatario dell'asta pubblica, sebbene avulso dall'attività dell'edificio principale.**

L'intestazione catastale è conforme con l'intestazione dei beni presso i Pubblici Registri Immobiliari (CC.RR.II.).

#### Usufrutto e diritti reali di godimento

Non risultano diritti di usufrutto o diritti reali di godimento sull'immobile.

#### Servitù

Dalla nota di trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania del 15 maggio 2009, ai nn. 5943/4283, relativa all'atto di provenienza a rogito Notaio Errico Alfani di Borgomanero del 5 maggio 2009, nn. 121062/24406 di Repertorio, risulta: *"Al fine di accedere al lastrico solare oggi venduto si costituisce diritto di transito su cortile ed ingresso da Via IV Novembre e Via dei Conti"*.

Non risultano altre servitù a favore o a carico dell'immobile.

#### Usi civici, censi e livelli

Non risultano usi civici, censi e livelli a carico dell'immobile.

#### Vincolo culturale D. Lgs. 42/2004

Non sembrano sussistere requisiti tali da comportare la possibile esistenza del vincolo in parola.

#### Sostanze tossiche o nocive

All'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'evidente presenza di sostanze tossiche o nocive.

#### Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Il caso non ricorre perché l'immobile non si trova in un edificio condominiale.

#### Attestato di prestazione energetica

Con riferimento all'attestato di prestazione energetica, considerando che l'immobile risulta sprovvisto di finiture, partizioni interne, servizi igienici e impianti tecnologici, si precisa che lo stesso ricade a pieno titolo nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE ai sensi del comma b), Appendice A, del Decreto 26 giugno 2015 recante l'*"Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*.

Laddove dalla relazione di descrizione e stima dell'esperto stimatore emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario,

ricorrendone i presupposti ed ove le normative tempo per tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e/o modificazioni.

#### **LOTTO UNICO**

**Composto dall'immobile sopra descritto posto in vendita per il diritto di piena proprietà per 1000/1000**

#### **Individuazione Catastale del lotto**

**In Comune di Omegna (VB)**

Intestazione dell'immobile in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000.

Immobile così censito nel NCEU del Comune di Omegna (VB):

foglio 2, mappale 400, subalterno 8, Via IV Novembre n. 165, P. 2, categoria F/3.

Confini:

prospetto su corte comune al subalterno 6 su tutti i lati.

#### **PREZZO BASE DI VENDITA | OFFERTA MINIMA | CAUZIONE | RILANCI**

**Lotto unico)**

- **Prezzo base € 146.560,00 (centoquarantaseimilacinquecentosessantasei/00).**
- **Offerta minima € 109.920,00 (centonovemilanovecentoventi/00).**
- **Cauzione minima 10% del prezzo offerto** (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare l'importo per eccesso alla unità di euro).
- **Rilancio minimo € 10.000,00 (diecimila/00).**
- **Rilancio massimo € 20.000,00 (ventimila/00).**

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è mai consentito l'inserimento di importi con decimali.

## D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1. Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge ai sensi dell'art. 1471 c.c. - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (in proprio o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.), tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).** Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 18 marzo 2024, inviandola all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it),** seguendo attentamente le istruzioni riportate sul portale. 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, 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 dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata (PEC), ai sensi dell'art. 12, comma 5, del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 in data 26 febbraio 2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) per la vendita telematica, ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica 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 solo una volta che saranno state eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del citato D.M. n. 32/2015).

**2. L'offerta è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o un analogo codice identificativo, giusta quanto previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015).

Se l'offerente è coniugato deve essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fossero in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario - sussistendone i requisiti di Legge - che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite Posta Elettronica Certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite Posta Elettronica Certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del competente Giudice Tutelare.

Se l'offerente partecipa per conto di una società, di un ente o di una persona giuridica devono essere documentati i poteri di rappresentanza.

Se l'offerta è presentata da un procuratore, alla stessa deve essere allegata la copia della procura generale o speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare, cui si applica quanto previsto dall'art. 583 c.p.c.).



L'offerta può essere presentata per persona da nominare solo da un avvocato e con spendita del titolo professionale, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta deve altresì indicare:

- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del Referente della Procedura (cioè del sottoscritto Curatore);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non oltre il 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria);
- 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 di cui al punto precedente;
- 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.

**3. All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, la copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cau-

zione tramite bonifico sul conto corrente indicato nel successivo punto 4, da cui risulti il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); nel caso - ricorrendone i presupposti di Legge - in cui si intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che il coniuge, tramite il partecipante, deve rendere;

d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché - se diverso dal genitore - copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e, in ogni caso, copia dell'autorizzazione del competente Giudice Tutelare;

e) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento di 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 competente Giudice Tutelare;

f) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, visura del Registro delle Imprese (rilasciata in data di non oltre dieci giorni precedente a quella di presentazione dell'offerta), da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri della persona fisica sottoscrittrice l'offerta nonché copia del documento di identità e copia del codice fiscale di quest'ultima;

g) 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

h) se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo non-

ché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;

i) se l'offerta è presentata da un avvocato in forza di una procura speciale, copia della stessa nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui valgono le disposizioni di cui all'art. 583 c.p.c.);

l) nel caso di soggetto straniero, non comunitario<sup>1</sup>, non cittadino dei Paesi E.F.T.A.<sup>2</sup>, non cittadino della Repubblica di San Marino<sup>3</sup> e non rifugiato<sup>4</sup>, oltre ai documenti suddetti, copia della carta di soggiorno o del permesso di soggiorno rilasciata/o dalla competente Autorità italiana, oppure indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza o dell'accordo bilaterale che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano di cui all'art. 16 delle preleggi.

**4. L'offerente dovrà versare anticipatamente un importo a titolo di cauzione nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico** sul seguente conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale codice IBAN IT90H0569622400000008177X59, specificando nella causale del bonifico "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N° 11/2023, lotto unico, manifestazione di interesse".

Il bonifico dovrà essere effettuato con una tempistica tale che

---

<sup>1</sup> I cittadini degli Stati membri della C.E.E. sono dispensati dalla verifica della "condizione di reciprocità" in applicazione dell'art. 52 del Trattato di Roma (TFUE), secondo quanto precisato dalla Corte di Giustizia della Comunità Europea con sentenza del 21 giugno 1974. Quanto, invece, ai territori d'oltremare di alcuni degli Stati membri, nonché alle Isole Faeröer, Åland, Normanne, e all'Isola di Man si applica quanto rappresentato nello Studio n. 8-2020/A del Consiglio nazionale del Notariato.

<sup>2</sup> I cittadini dei Paesi E.F.T.A. sono dispensati dalla verifica della "condizione di reciprocità" in attuazione degli articoli 31-33-34 dell'Accordo sullo Spazio Economico Europeo. Si ricorda che hanno sottoscritto e ratificato il predetto Accordo, oltre agli Stati membri della C.E.E., l'Islanda, il Liechtenstein e la Norvegia.

<sup>3</sup> I cittadini della Repubblica di San Marino godono dello stesso trattamento di quelli comunitari, in virtù della "Convenzione di amicizia e buon vicinato" stipulata con l'Italia il 31 marzo 1939.

<sup>4</sup> I rifugiati sono dispensati dalla verifica della "condizione di reciprocità" in applicazione dell'art. 7, paragrafo 3, della Convenzione di Ginevra del 28 luglio 1951, ratificata e resa esecutiva con Legge 24 luglio 1954 n. 722, sempre che i medesimi risultino regolarmente residenti nel territorio italiano da almeno tre anni.

l'accredito della somma abbia luogo sul conto corrente della Procedura entro il giorno precedente la sessione di vendita telematica (quindi entro il 18 marzo 2025). Si precisa che qualora il giorno di detta sessione non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente della Procedura, secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli Organi della Procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno decurtate dall'importo versato; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematiche, salvo che sia esentato nei casi previsti dalla normativa vigente. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (si precisa che il mancato pagamento del bollo non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio da parte dell'Agenzia delle Entrate della procedura per il suo recupero coattivo maggiorato degli oneri di Legge).

6. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

A tale norma si fa riferimento anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

7. Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita, dopo l'aggiudicazione provvisoria di fine gara e nel tempo tecnico occorrente, al netto della commissione bancaria per l'effettuazione del bonifico, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente codice IBAN IT90H056962240000008177X59, esclusivamente sul conto dal quale è pervenuto il versamento della cauzione stessa.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario della sessione di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla sessione di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni che saranno inviate almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita nella casella di posta elettronica certificata o nella casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Alla sessione sopra fissata si verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro il termine indicato e si provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dando quindi inizio alle operazioni di vendita.

## **AGGIUDICAZIONE**

In caso di un'unica offerta valida:

- se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base) si aggiudicherà il bene all'unico offerente.

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

quelle ricevute.

Le offerte valutate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara stessa sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà inizio il giorno 19 marzo 2025 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 31 marzo 2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima dell'anzidetto termine la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 12 (dodici) 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 di prolungamento.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro € 10.000,00 (diecimila/00) e superiori ad euro € 20.000,00 (ventimila/00).

Entro il giorno successivo della scadenza della gara, all'esito dei suoi eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione redigendo apposito verbale.

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 comunque sulla base degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Terminata la gara il Curatore procederà a depositare l'informativa di cui all'art. 216, comma 9, CIII e - decorso il termine di cui all'art. 217, comma 1, CCII senza che siano state proposte eventuali istanze volte ad impedire il perfezionamento della vendita - a presentare istanza di autorizzazione agli organi della Procedura a ven-

dere il lotto all'aggiudicatario provvisorio.

8. Laddove l'aggiudicatario sia un avvocato che ha presentato l'offerta per persona da nominare, entro tre giorni dal termine della gara dovrà comunicare al Curatore il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, allegando il mandato.

9. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico sul conto corrente della Procedura il saldo prezzo (prezzo offerto detratta la cauzione già versata) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria (termini in ogni caso non soggetti a sospensione feriale); nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio in caso di insufficienza ovvero di restituzione del residuo).

Sia il deposito del saldo prezzo che quello del fondo spese dovranno avvenire esclusivamente a favore del conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale codice IBAN IT90H056962240000008177X59, tramite due distinti bonifici (uno per il saldo prezzo e uno per il fondo spese), specificando nella causale, rispettivamente, "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N° 11/2023, lotto unico, saldo prezzo" e "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N° 11/2023, lotto unico, fondo spese".

Non è consentita la compensazione del prezzo di vendita con eventuali crediti dell'aggiudicatario, di qualsivoglia natura, sia nei confronti del debitore che della Procedura concorsuale.

10. Se il saldo prezzo e il fondo spese non saranno depositati interamente nel termine stabilito, di cui al precedente punto 9, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere le somme versate, che saranno confiscate a titolo di multa, sarà tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c.. Si darà in tal caso luogo ad una nuova vendita, in danno dell'aggiudicatario, e se il prezzo ricavato da detta nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, ai sensi del citato art. 587 c.p.c..

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione di descrizione e stima redatta dall'esperto stimatore Arch. Giuseppe Papa in data 2 febbraio 2024; quanto alle irregolarità urbanistiche si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti effettuati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come modificata ed integrata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia) e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di descrizione e stima e/o in questo avviso, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n. 37 in data 22 gennaio 2008 (in G.U. - Sezione Ordinaria - n. 61 del 12 marzo 2008).

La partecipazione all'asta e alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione di descrizione e stima e dei relativi allegati;
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente av-**



**viso;**

- la dispensa della Procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza nonché di ogni altra certificazione.

**Per tutto quanto qui non previsto di applicano le vigenti norme di Legge.**

**SPESE, REGIME FISCALE DELLA VENDITA, CONTRATTO E TRASFERIMENTO DI  
PROPRIETA', INFORMAZIONI EX ART. 585, ULTIMO COMMA, C.P.C. E  
CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**Spese, tasse, onorari notarili e altri oneri di legge saranno tutti a carico dell'aggiudicatario.**

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Stipula del contratto di cessione dell'immobile, trasferimento della proprietà e dichiarazione delle informazioni di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c..

La stipula del contratto di cessione del lotto e il trasferimento della sua proprietà avverrà - in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione da parte degli Organi della Procedura a vendere il bene - avanti il Notaio Dott.ssa Monica Gramatica entro 65 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, con contestuale immissione in possesso, salvo proroga discrezionale da parte della Procedura, per ulteriori 30 giorni.

L'aggiudicatario dovrà, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornire avanti al Notaio rogante e al Curatore le informazioni (art. 585, ultimo comma, c.p.c.) - che saranno inserite nel contratto - prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

Cancellazione dei gravami

La cancellazione dei gravami verrà eseguita, con spese a carico della Procedura, ai sensi dell'art. 217 CCII.

## **VISITE ALL'IMMOBILE**

La richiesta di visita, che deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia, potrà essere compilata e inviata anche tramite l'apposito link "PRENOTA UNA VISITA" presente **sulla scheda del bene in pubblicità nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.

## **PUBBLICITÀ**

Alla pubblicità legale provvederà la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che viene incaricata di curare la pubblicazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.tribunale.verbania.giustizia.it](http://www.tribunale.verbania.giustizia.it) secondo le modalità direttamente concordate.

La predetta Società è delegata anche per le operazioni di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c..

## **EVENTUALE MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA**

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia si applica quanto previsto dall'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

## **EVENTI CHE AFFERISCANO AGLI APPARECCHI DEGLI OFFERENTI**

Si precisa che non verranno considerati come invalidanti il procedimento di vendita eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli offerenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connettività sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e/o del software dell'interessato che non gli consentano l'invio delle offerte entro i termini sopra indicati o di partecipare alla gara o a fasi di questa.

## **TUTORIAL PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Si segnala che è disponibile su YouTube un tutorial ministeriale relativo alle modalità di compilazione dell'offerta per la partecipazione all'asta telematica che può essere consultato cliccando sul seguente link: <https://youtu.be/4JlCH51zPFY>

### **ASSISTENZA**

Per ulteriori informazioni nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

Ufficio Custodie di Verbania

Telefono 0323/679127, e-mail [ufficiocustodie@astegiudiziarie.it](mailto:ufficiocustodie@astegiudiziarie.it) (dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00).

Assistenza tecnica:

Telefono 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00).

### **MISCELLANEE**

Il presente annuncio non costituisce né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione di pubblico risparmio. Il presente annuncio e la ricezione di eventuali offerte non comportano alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti degli eventuali offerenti e, per essi, alcun diritto a qualsiasi titolo. I termini ivi indicati a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il Curatore, su autorizzazione del Giudice Delegato, si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere dalle trattative ed interrompere la procedura con eventuali offerenti, qualsiasi sia il loro grado.

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi tutti perentori.

Si indica di seguito l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) della Procedura:

[lg11.2023verbania@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg11.2023verbania@pecliquidazionigiudiziali.it)

Gravellona Toce, 9 gennaio 2025.

Il Curatore

Dott. Francesco Roman

*Firmato digitalmente*

