

TRIBUNALE DI VERBANIA

Fallimento R.G.F. N° 20/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Sinico - Curatore: Dott. Francesco Roman

BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI IMMOBILI

(ex art. 107 e 108 L.F.)

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

premessò che

1. Con sentenza depositata in data 19 ottobre 2017 il Tribunale di Verbania dichiarava il fallimento della società XXXXX S.r.l. con sede legale in Verbania (VB), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Monte Rosa Laghi Alto Piemonte XXXXXXXXXXXX, e nominava il sottoscritto curatore della Procedura.

2. La Procedura, nell'ottica di una migliore valorizzazione dei beni immobili di proprietà della società XXXXX S.r.l. e quindi di una migliore e più celere soddisfazione dei creditori, intende procedere ad una asta competitiva a modalità telematica avente ad oggetto la vendita del bene di seguito descritto sito in Comune di Verbania (VB).

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

invita

i soggetti interessati a presentare manifestazioni di interesse e, quindi, offerte irrevocabili di acquisto della seguente unità immobiliare della XXXXX S.r.l., alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche – Tribunale di Verbania" (in seguito "**Regolamento**") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In Comune di Verbania (VB)

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita in Verbania (VB), in Viale Azari n. 94, comodamente accessibile.

Descrizione e caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare ad uso ufficio è posta al piano terzo di una superiore consistenza, è accessibile mediante vano scala comune dotato di ascensore e si compone di quattro locali ad uso ufficio, un ampio ripostiglio, un blocco servizi igienici e tre balconi (uno con affaccio sul parcheggio sottostante posto in corrispondenza dell'accesso al fabbricato e gli altri due con affaccio su viale Azari). I muri perimetrali sono in

materiale misto, mentre le partizioni interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono del tipo "galleggiante", con piastrelle in materiale sintetico. Il rivestimento delle pareti interne del blocco servizi è in piastrelle di ceramica. I serramenti sulle aperture esterne sono in alluminio con vetrocamera. Nell'intera unità immobiliare - ad esclusione del blocco servizi - è presente un controsoffitto modulare ed ispezionabile in pannelli quadrati posati su struttura metallica. L'altezza interna rilevata nell'unità immobiliare è di 2,70 metri (nel blocco servizi igienici che è di 2,40 metri). E' presente una caldaia a gas posizionata nei servizi igienici; gli apparecchi scaldanti sono ventilconvettori e condizionatori. L'impianto elettrico è perlopiù incassato.

Per tutto quanto non dettagliato nella descrizione, si rimanda alla relazione di descrizione e stima dell'esperto stimatore Arch. Massimiliano Bolamperti licenziata in data 14 agosto 2018.

Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta occupata con contratto di locazione registrato a Verbania al n. 4314 il 22 dicembre 2011, con validità di anni 6+6 a partire dal 1° dicembre 2011. Il contratto si è rinnovato automaticamente fino al 30 novembre 2029. Il canone stabilito nel contratto è pari a 20.000,00 euro/annui oltre Iva attualmente divenuti 20.805,72 euro/annui oltre Iva per effetto delle rivalutazioni Istat.

Consistenza dell'immobile

Uffici mq. 162 circa.

Balconi mq. 9 circa.

Regolarità edilizia e catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto all'autorizzato:

- il piano terzo è stato funzionalmente diviso in due unità (una delle quali è quella in oggetto) tramite la semplice interruzione con partizione non portante di un corridoio, divisione peraltro già riportata nelle denunce catastali;

- alcune partizioni interne sono in posizione diversa rispetto all'ultima autorizzazione rinvenuta.

Trattasi sempre di difformità relative ad opere interne, da ritenersi sanabili.

Si rinvia comunque alla relazione di descrizione e stima dell'esperto stimatore Arch. Massimiliano Bolamperti licenziata in data 14 agosto 2018.

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

Usufrutto e diritti reali di godimento

Non risultano diritti di usufrutto sull'unità immobiliare.

Servitù

Dal titolo di provenienza Notaio Raffaele Lanteri del 26 giugno 1986 repertorio 173263 raccolta 27119, risulta una "servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per l'accesso dal Viale Azari" a favore della superiore consistenza in cui è inserita l'unità immobiliare.

Si rinvia comunque alla relazione di descrizione e stima dell'esperto stimatore Arch. Massimiliano Bolamperti licenziata in data 14 agosto 2018.

Usi civici

Si rinvia alla relazione di descrizione e stima dell'esperto stimatore Arch. Massimiliano Bolamperti licenziata in data 14 agosto 2018.

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.

Attestato di prestazione energetica

Con riferimento all'attestato di prestazione energetica, si precisa che è stata redatta per l'unità immobiliare in data 23 novembre 2011 certificazione N. 2011 101088 0035 attestante la classe energetica "C". Detta certificazione ad oggi è scaduta; in caso di aggiudicazione del lotto verrà, a spese del Fallimento, redatta una nuova certificazione.

Lotto 4.4)

composto dall'unità immobiliare sopra descritta posta in vendita per il diritto di piena proprietà per 1000/1000

Individuazione Catastale del lotto

Unità immobiliare ubicata in Comune di Verbania (VB)

Intestazione dell'immobile in capo a: XXXXX S.R.L. proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di Verbania:

foglio 73, mappale 85, subalterno 36 (Viale Giuseppe Antonio Azari n. 93, piano 3, cat. A/10, classe 2, 6,5 vani, sup. cat. 168 mq., rendita € 1.712,05).

La superiore consistenza è edificata su area così distinta al NCT del Comune di Verbania:

foglio 73, mappale 85 (ente urbano, are 10.00);
foglio 73, mappale 127 (fu d accert, are 01.10).

Confini del mappale 85 e 127 in corpo unico con riferimento alla mappa terreni: mappali 200, 261, 236 e Viale Azari.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 36) con riferimento all'elaborato planimetrico ed alla mappa NCT: altra unità immobiliare urbana (ballatoio e vano scala comune), affaccio su mappale 127, affaccio su Viale Azari e subalterno 37.

L'unità immobiliare è correttamente denunciata a seguito della denuncia di variazione catastale protocollo VB0042126 del 2 agosto 2018 presentata dall'esperto stimatore Arch. Massimiliano Bolamperti.

E' stato presentato dall'Arch. Massimiliano Bolamperti foglio di osservazione protocollo VB41675 del 30 luglio 2018 per l'inserimento corretto del fabbricato in mappa catastale.

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata.

PREZZO DI VENDITA

Lotto 4.4)

Prezzo Base	€	208.000,00 (duecentottomila/00)
Cauzione	€	10.000,00 (diecimila/00)
Rilancio minimo	€	10.000,00 (diecimila/00)
Rilancio massimo	€	20.000,00 (ventimila/00)

Nota:

L'importo della cauzione deve essere maggiorato di € 16,00 per il bollo.

MINIMI DI OFFERTA

Saranno ritenute inefficaci le offerte di acquisto inferiori all'importo di € 208.000,00 (importo che deve considerarsi al netto di imposte, spese e oneri).

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 5 marzo 2025 alle ore 09:00 e terminerà, salvo quanto appresso, il giorno 31 marzo 2025 alle ore 12:00.

La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 18 marzo 2025.

Ove pervengano offerte dopo le ore 12:00 del giorno antecedente la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di due giorni lavorativi secondo il calendario delle FESTIVITÀ NAZIONALI ITALIANE (il sabato si considera comunque festivo) e così a seguire.

FASE 1: SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE (per i dettagli consultare il Regolamento allegato)

Per partecipare l'utente-offerente dovrà :

- Effettuare registrazione al sito www.astetelematiche.it.
- Versare anticipatamente la cauzione sopra indicata **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al fallimento codice IBAN IT17W0569622400000005489X87 specificando nella causale del bonifico "FALL. RGF N° 20/2017, lotto 4.4, manifestazione di interesse". Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita, dopo l'aggiudicazione provvisoria di fine gara e nel tempo tecnico occorrente, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente codice IBAN IT17W0569622400000005489X87, esclusivamente sul conto dal quale è pervenuto il bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge.

Si precisa che nel caso in cui tutti gli iscritti alla gara omettano, senza documentato e giustificato motivo, di partecipare alla stessa la cauzione versata sarà restituita - giusta la disposizione di cui all'art. 580 c.p.c. - solo nella misura dei nove decimi dell'intero.

- **Richiedere di partecipare alla gara**

La domanda di partecipazione sarà generata in automatico dal sistema.

Tale domanda dovrà essere firmata digitalmente.

FASE 2: SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE (per i dettagli consultare il Regolamento allegato)

L'utente una volta abilitato potrà procedere alla formulazione dell'offerta irrevocabile utilizzando il codice univoco di partecipazione assegnatogli.

L'utente sarà abilitato una volta riscontrato l'effettivo accredito della cauzione e verificata la correttezza e completezza dei dati richiesti dalla piattaforma nonché dei documenti richiesti.

N.B. La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 18 marzo 2025.

Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.

- **La prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno al prezzo base.**
- **Le successive offerte per essere valide dovranno superare la migliore offerta pervenuta di un importo pari quantomeno al rilancio minimo e non superiore al rilancio massimo e pervenire entro il termine di fine gara.**

Si fa presente che il sistema non consente comunque l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati né accetta offerte con decimali.

Si fa altresì presente che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione, è possibile contattare l'ausiliario Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti: Ufficio Custodie di Verbania:

telefono 0323/679127

e-mail ufficiocustodie@astegiudiziarie.it

dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00

Per assistenza tecnica:

telefono 0586/20141 (due volte tasto due)

dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

FASE 3: AGGIUDICAZIONE (per i dettagli consultare il Regolamento allegato)

1) Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la miglior offerta valida entro il termine di fine gara. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e modi espressamente illustrati nel Regolamento.

2) Terminata la gara il Curatore procederà a presentare istanza di autorizzazione agli organi della Procedura a vendere il bene all'aggiudicatario provvisorio.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO, SPESE, REGIME FISCALE DELLA VENDITA, STIPULA DEL CONTRATTO E IMMISSIONE NEL POSSESSO

• Prima della sottoscrizione del contratto di compravendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare:

- il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione);
- un ulteriore 30% del prezzo di aggiudicazione in conto spese (salvo conguaglio in caso di insufficienza ovvero di restituzione del residuo).

Laddove l'aggiudicatario sia un soggetto passivo d'imposta ai fini Iva nel territorio dello Stato e si renda quindi applicabile nei suoi confronti il meccanismo del "reverse charge" di cui all'art. 17, comma 6, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, l'ulteriore versamento di cui sopra in conto spese è ridotto al 10% del prezzo di aggiudicazione (sempre salvo conguaglio in caso di insufficienza ovvero di restituzione del residuo).

Il versamento dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al fallimento codice IBAN IT17W056962240000005489X87, e sarà ritenuto in termini solo se accreditato entro il giorno precedente a quello che verrà fissato per la sottoscrizione del contratto.

In caso di mancato versamento di tutti gli importi sopra indicati entro il predetto termine l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere le somme versate sarà tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

- Spese, tasse, onorari notarili e altri oneri di legge saranno tutti a carico dell'aggiudicatario.
- Regime fiscale della vendita:

premessi che:

il bene posto in vendita è un immobile strumentale per natura;

la società fallita è il soggetto che lo ha ristrutturato e dal termine della ristrutturazione sono trascorsi più di cinque anni;

il Curatore precisa che eserciterà nel contratto di cessione l'opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. della vendita, ai sensi dell'art. 10, comma 8-ter, ultimo periodo, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

- La stipula del contratto di cessione del bene avverrà – in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione da parte degli organi della procedura a vendere il bene – **avanti ad un Notaio scelto dal Curatore entro 45 giorni dall'aggiudicazione medesima**, con contestuale immissione in possesso, salvo proroga discrezionale da parte della Procedura, per ulteriori 45 giorni.

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

La cancellazione dei gravami verrà eseguita ai sensi dell'art. 108 L.F..

VISITE DELL'IMMOBILE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'ausiliario **“Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.”** ai seguenti recapiti:

Ufficio Custodie di Verbania:

telefono 0323/679127

e-mail ufficiocustodie@astegiudiziarie.it

dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00.

La visita potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link **RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA** presente **sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it**.

PUBBLICITÀ

Alla pubblicità provvederà la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che viene incaricata di curare la pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.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..

Per tutto quanto non previsto nel presente bando si fa riferimento al regolamento allegato quale parte integrante del bando.

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.**

Gravellona Toce, 4 febbraio 2025.

Il Curatore fallimentare
Dott. Francesco Roman
Firmato digitalmente

REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE IMMOBILIARI TELEMATICHE**TRIBUNALE DI VERBANIA**

I partecipanti telematici alle aste immobiliari sono tenuti a prendere visione del bando d'asta e degli altri documenti messi a loro disposizione. Il presente regolamento integra il bando e si applica a tutti i partecipanti. Quanto non espressamente indicato nel presente regolamento è definito nel bando d'asta.

1. REGISTRAZIONE AL SITO WWW.ASTETELEMATICHE.IT

Per partecipare alle vendite è necessario iscriversi gratuitamente e una sola volta al sito internet www.astetelematiche.it, selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati. Durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido.

Durante le operazioni di registrazione l'utente sceglie le credenziali di accesso (username e password) alla piattaforma www.astetelematiche.it. Con le credenziali di accesso l'utente potrà autenticarsi selezionando il pulsante "Accesso Utenti" e di seguito "Accedi" e potrà compiere tutte le operazioni previste. Ultimata la registrazione, è necessario controllare la propria casella di posta elettronica e attendere l'arrivo di una mail di conferma di avvenuta registrazione.

L'utente è responsabile della custodia e del corretto utilizzo delle credenziali di autenticazione alla propria area riservata (username e password), nonché di ogni conseguenza dannosa o pregiudizio che dovesse compromettere il regolare svolgimento della vendita, a seguito del non corretto utilizzo, dello smarrimento, sottrazione e/o compromissione della riservatezza del proprio account.

2. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per partecipare alla vendita telematica, oltre alla registrazione al sito www.astetelematiche.it, è obbligatorio versare **anticipatamente** la cauzione per l'importo indicato nel bando di vendita o nella scheda online della stessa. Il versamento deve avvenire tramite bonifico sul conto corrente indicato nel bando di vendita. Il versamento della cauzione potrà essere effettuato con le modalità e nei termini indicati nel bando di vendita.

3. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E CODICE DI PARTECIPAZIONE

Per la presentazione della domanda di partecipazione, l'utente registrato dovrà accedere autenticandosi al sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "partecipa". Tale selezione permette l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, secondo le modalità ed entro la scadenza precisate nel bando d'asta.

Al termine dell'iscrizione viene generata la domanda che dovrà essere firmata digitalmente.

All'interno della domanda di partecipazione è presente il codice di partecipazione generato dalla piattaforma, che dovrà essere utilizzato per accedere all'area di formulazione delle offerte.

L'utente è responsabile della custodia e del corretto utilizzo del codice di partecipazione.

4. OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Il responsabile della vendita, effettuato il riscontro dell'avvenuto accredito della cauzione sul conto corrente indicato e l'ammissibilità della domanda di partecipazione, provvederà ad abilitare il partecipante. L'utente riceverà tramite e-mail la notifica dell'avvenuta abilitazione e potrà quindi formulare le offerte irrevocabili di acquisto.

Per la formulazione della propria offerta, l'utente abilitato, dovrà autenticarsi con le proprie credenziali sul sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta per la quale ha presentato la domanda, selezionare il pulsante "offri" ed inserire il codice di partecipazione presente all'interno della domanda di partecipazione.

Le offerte irrevocabili successive alla prima dovranno contenere un rilancio secondo l'aumento minimo ed il rilancio massimo indicati nel bando. Si precisa che il sistema non consente di effettuare rilanci di importi con decimali.

5. MECCANISMO DI VALIDAZIONE DELLE OFFERTE

In caso di gara, il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante il sito web www.astetelematiche.it.

Le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale pertanto il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara.

Posto che la determinazione del tempo dell'offerta, con conseguente indicazione della tempestività e della progressione d'ordine di detta offerta in rapporto alle altre, è data automaticamente dalla registrazione della stessa sul server come sopra illustrato, si precisa che:

- il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore;
- il tempo risultante all'interno della console di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo.

L'autorità giudiziaria 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).

Il responsabile della vendita si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati.

6. FINE GARA

Il penultimo giorno di gara, tutti i partecipanti riceveranno una mail di notifica contenente sia l'indicazione della prossima scadenza, sia la comunicazione relativa alle modalità di prolungamento della gara. Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci.

7. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E RESTITUZIONE CAUZIONI

Terminata la gara i partecipanti riceveranno tramite mail comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria e delle ulteriori indicazioni da parte del responsabile della vendita.

Ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico, esclusivamente sul conto dal quale è pervenuto il bonifico.

SI PRECISA CHE

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.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione, contattare l'Ausiliario del Giudice, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ai seguenti recapiti:

Ufficio Custodie di Verbania:

Tel 0323/679127, mail ufficiocustodie@astegiudiziarie.it

Dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00

Assistenza tecnica:

0586/20141 (due volte tasto due)

dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.