

## TRIBUNALE DI VERBANIA

Concordato preventivo omologato RG CP N° 1/2020

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonietta Sacco

Liquidatore Giudiziale: Dott. Francesco Roman

### BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI IMMOBILI

Il Liquidatore Giudiziale della Procedura indicata in epigrafe, Dott. Francesco Roman

#### **premesse che**

1. Con decreto in data 11 gennaio 2022, depositato il successivo giorno 19, il Tribunale di Verbania omologava il concordato preventivo proposto dalla società NUGO ROMANO S.p.a. con sede legale in Piedimulera (VB) Via Artigianale Sassonia n. 6 (oggi NUGO ROMANO S.r.l. in liquidazione con sede legale in Verbania (VB), Via Ticino n. 23), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese Monte Rosa Laghi Alto Piemonte 01156060038, e nominava il sottoscritto Liquidatore Giudiziale della Procedura.

2. La Procedura, nell'ottica di una migliore valorizzazione dei beni immobili di proprietà della società NUGO ROMANO S.r.l. in liquidazione e quindi di un migliore e più celere raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano concordatario, intende procedere ad una asta competitiva a modalità telematica avente ad oggetto la vendita dei beni di seguito descritti siti in Comune di Piedimulera (VB).

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale

#### **invita**

i soggetti interessati a presentare manifestazioni di interesse e, quindi, offerte irrevocabili di acquisto delle seguenti unità immobiliari di proprietà della NUGO ROMANO S.r.l. in liquidazione, 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 DELLE UNITA' IMMOBILIARI (TERRENI)**

In Comune di Piedimulera (VB)

#### Ubicazione

I beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Piedimulera e sono identificati al Foglio 17 mappali: 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310.

### Descrizione e caratteristiche dei terreni

Trattasi di terreni edificabili. Più precisamente, il Piano Regolatore Generale e la relativa Variante in itinere, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.19-496 del 18/07/2005, prevede attualmente per i terreni la seguente destinazione:

“AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE A P.E.C.O.”

Il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio riguarda le seguenti aree:

un'area individuata come SA1 (comparto edificatorio dell'area SA “Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale”) di cui all'art. 60 della N.T.A. di Piano, finalizzato alla realizzazione di una casa di riposo.

un'”Area Residenziale di nuovo impianto” ai sensi dell'art. 66 delle NTA del P.R.G.C. Vigente.

Le aree sono localizzate tra l'insediamento principale (centro) e la nuova zona a carattere produttivo e terziario; l'attuazione è prevista in fasi attuative differenziate temporalmente tra il comparto sanitario da quello residenziale; il progetto generale è unitario in quanto contempla la realizzazione di viabilità comuni ad entrambi i comparti.

Per ulteriori informazioni sul progetto del P.E.C.O. si rinvia alla relazione di stima licenziata in data 3 ottobre 2022 all'esperto stimatore Arch. Giuseppe Papa.

In riferimento a detto progetto, si precisa ed evidenzia che il Comune di Piedimulera con p.e.c. del 10 febbraio 2023 ha comunicato al sottoscritto liquidatore: <<facendo seguito alla sua richiesta le confermiamo che per i cespiti indicati nella relazione tecnico estimativa (foglio 17 mappale 302-303-304-305-306-307-308-309-310) si evidenzia che la RSA non verrà più realizzata come si evince anche dalle comunicazioni di rinuncia della società Sereni Orizzonti e dell'Asl (si allegano alla presente). L'Amministrazione quindi al momento rinuncia al progetto della realizzazione della RSA e opere di urbanizzazione collegate alla stessa>>.

### Stato di possesso

Liberi.

### Consistenza

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
17	302	prato	1	are 8,55	3,14	3,97
17	303	prato	1	are 1,93	0,71	0,90
17	304	prato	1	are 0,30	0,11	0,14
17	305	prato	1	are 21,22	7,80	9,86
17	306	prato	1	are 4,08	1,50	1,90
17	307	prato	1	are 4,73	1,74	2,20
17	308	prato	1	are 51,99	19,12	24,17
17	309	prato	1	are 3,80	1,40	1,77
17	310	prato	1	are 3,55	1,31	1,65

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 sui terreni.

Servitù

Non risultano servitù a favore o a carico dei terreni.

Usi civici

Non risultano usi civici a carico dei terreni.

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.

**Lotto 21)**

**composto dai terreni sopra descritti posti in vendita per il diritto di piena proprietà per 1000/1000**

**Individuazione Catastale del lotto**

Terreni ubicati nel Comune di Piedimulera (VB)

Intestazione dei terreni in capo a: NUGO ROMANO S.r.l. in liquidazione proprietà per 1000/1000.

Terreni così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Piedimulera:

- foglio 17, mappale 302, superficie catastale are 8,55 (quindi 855 mq.);
- foglio 17, mappale 303, superficie catastale are 1,93 (quindi 193 mq.);
- foglio 17, mappale 304, superficie catastale are 0,30 (quindi 30 mq.);
- foglio 17, mappale 305, superficie catastale are 21,22 (quindi 2.122 mq.);
- foglio 17, mappale 306, superficie catastale are 4,08 (quindi 408 mq.);
- foglio 17, mappale 307, superficie catastale are 4,73 (quindi 473 mq.);
- foglio 17, mappale 308, superficie catastale are 51,99 (quindi 5.199 mq.);
- foglio 17, mappale 309, superficie catastale are 3,80 (quindi 380 mq.);
- foglio 17, mappale 310, superficie catastale are 3,55 (quindi 355 mq.).

Confini in corpo unico:

mappale 260, altro foglio di mappa, mappali 294, 295, 296, 293, 292, 291, 34, 35, 273, 267, 251, 252, 253 e 265.

## PREZZO DI VENDITA

### Lotto 21

Prezzo Base	€	38.069,00 (trentottomilasessantannove/00)
Cauzione	€	5.000,00 (cinquemila/00)
Rilancio minimo	€	5.000,00 (cinquemila/00)
Rilancio massimo	€	10.000,00 (diecimila/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 € 38.069,00 (importo che deve considerarsi al netto di imposte, spese e oneri).

## DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 8 giugno 2026 alle ore 09:00 e terminerà, salvo quanto appresso, il giorno 13 luglio 2026 alle ore 12:00.

La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 22 giugno 2026.

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](http://www.astetelematiche.it).**
- **Versare anticipatamente la cauzione** sopra indicata **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al concordato codice IBAN IT03T0538722400000049546745 specificando nella causale del bonifico "CONCORDATO RG CP N° 1/2020, lotto 21, 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 IT03T0538722400000049546745, 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 22 giugno 2026.** 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 inoltre presente che è previsto un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti:

telefonicamente al numero 0586/20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;

tramite posta elettronica all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

## **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 Liquidatore Giudiziale procederà a presentare istanza di autorizzazione agli organi della Procedura a vendere il lotto all'aggiudicatario provvisorio.

## **MODALITÀ 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).

Il versamento dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al concordato codice IBAN IT03T0538722400000049546745, 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 entro il predetto termine l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiu-**

**dicatario 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.** E' a carico dell'aggiudicatario anche la spesa dovuta al gestore (la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.) della piattaforma web dove si svolgerà l'asta, attualmente pari ad euro 240,00 oltre I.V.A..

- **Regime fiscale della vendita:**

**il Liquidatore Giudiziale precisa che la vendita è soggetta ad I.V.A. con l'aliquota di Legge.**

- **La stipula del contratto di cessione del lotto avverrà – in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione da parte degli organi della procedura a vendere i beni – avanti il Notaio Dott.ssa Monica Gramatica 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 DEI TERRENI**

Per la visione dei terreni gli interessati potranno contattare l'ausiliario **“Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.”** nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00 al numero 0323/679127 o presso la sede di Verbania (VB), Via San Bernardino n. 29/A.

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](http://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](http://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 Liquidatore Giudiziale, 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, 7 aprile 2026.

Il Liquidatore Giudiziale  
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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](mailto: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.