Tribunale di Verbania
Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA E AVVISO DI VENDITA ASINCRONA
A MODALITA' TELEMATICA

RGE IMMO 26/2025 LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Diritto di piena proprietà

I beni oggetto vendita sono costituiti dai seguenti immobili:
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T
Bene N° 4 – Accessori ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T

Trattasi di fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni Settanta del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.
(Bene 1) Un'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e piano primo, sviluppata su due livelli, facente parte del fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra.
L'unità immobiliare risulta catastalmente composta come segue:
– piano terra: ingresso, taverna, ripostiglio, lavanderia, bagno, disimpegno, tre cantine e locale caldaia;
– piano primo: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, terrazza e balcone.
(Bene 2) Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano secondo (mansardato), sviluppata su un unico livello, facente parte del fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra.
(Bene 3) Un'unità ad uso garage, posta al piano terra, facente parte del fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra.

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

(Bene 4) Trattasi di tre unità immobiliari accessorie (serra, deposito e tettoia), ubicate al piano terra, realizzate in tre corpi di fabbrica tra loro distinti e autonomi.
(Bene 5) Trattasi di un terreno.
All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.
Classe energetica immobile G.

CONFINI
Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 32, particella 19) partendo da nord in senso orario: altro foglio di mappa, sentiero, particelle 88, 747, 744 e 77.
(Bene 1) Confini catastali riferiti all'appartamento in oggetto - piano terra, partendo da nord in senso orario: area esterna comune sub. 6 su tre lati, altra unità immobiliare urbana sub. 2 (Bene N° 3) e terrapieno. Confini catastali riferiti all'appartamento in oggetto - piano primo, partendo da nord in senso orario: prospetto su area esterna comune sub. 6 su tutti e quattro i lati.
(Bene 2) Confini catastali riferiti all'appartamento in oggetto, partendo da nord in senso orario: prospetto su area esterna comune sub. 6 su tutti e quattro i lati.
(Bene 3) Confini catastali riferiti al garage in oggetto, partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare urbana sub. 4 (Bene N° 1), area esterna comune sub. 6 e terrapieno sui restanti due lati.
(Bene 4) Confini catastali riferiti alla serra in oggetto e identificata a Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, sub. 7, partendo da nord in senso orario: area esterna comune sub. 6 su tutti e quattro i lati. Confini catastali riferiti al deposito in oggetto e identificato a Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, sub. 8, partendo da nord in senso orario: particella 77, area esterna comune sub. 6, particella 744 e area esterna comune sub. 6. Confini catastali riferiti alla tettoia in oggetto e identificata a Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, sub. 9, partendo da nord in senso orario: particella 77 e area esterna comune sub. 6 per i restanti tre lati.
(Bene 5) Confini catastali riferiti al terreno in oggetto, presi in un sol corpo e partendo da nord in senso orario: sentiero, particelle 753, 750 e 19.

DATI CATASTALI
I beni immobili risultano censiti al catasto fabbricati del comune di Crevoladossola (VB) come segue:

- **foglio 32 mappale 19 sub.4**, cat. A/7, cl. U, cons. 11,5 vani, sup. cat. 294 mq, rendita 1276,94 €, piano T-1-2.
- **foglio 32 mappale 19 sub.5**, cat. A/7, cl.U, cons. 5,5 vani, sup. cat. 129 mq, rendita 610,71 €, piano 2.
- **foglio 32 mappale 19 sub.2**, cat. C/6, cl. 2, cons. 33 mq, rendita 131,23 €, piano T.

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

- **foglio 32 mappale 19 sub.7**, cat. C/2, cl. 1, cons. 11 mq, sup. cat. 12 mq, rendita 25,56 €, piano T.
- **foglio 32 mappale 19 sub.8**, cat. C/2, cl. 1, cons. 17 mq, sup. cat. 20 mq, rendita 39,51 €, piano T.
- **foglio 32 mappale 19 sub.9**, cat. C/7, cl. U, cons. 18 mq, sup. cat. 20 mq, rendita 27,89 €, piano T.

Al catasto terreni:

- **foglio 32 mappale 88**, bosco ceduo. Classe 2, sup. are 00.01.50, RD 0,05 €, RA 0,02€.

Corrispondenza catastale

Si segnala la presenza di piano cottura nel locale lavanderia sito al piano terra, che andrà rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi.

Si segnala la presenza di lucernari che non risultano rappresentati in planimetria.

Presentata denuncia di variazione catastale per costituzione di unità afferenti su area esterna, presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 13/01/2026 protocollo n. VB0000901 e in atti dal 14/01/2026.

PRECISAZIONI

Si segnala inoltre l'assenza di recinzione a delimitazione dell'area esterna comune all'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6; detta area confina con il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, il quale risulta di fatto inglobato all'interno dell'area esterna comune.

Si evidenzia, che in fase di sopralluogo, per quanto riguarda il manto di copertura della serra e della tettoia in oggetto, queste ultime risultano essere in lastre di amianto "Eternit".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia la presenza di una servitù apparente di passaggio pedonale e carraio, esercitata su viabilità comoda e chiaramente delimitata, a favore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e a carico del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi.

Pertanto, in caso di aggiudicazione dell'unità immobiliare, dovrà essere valutata la costituzione formale della servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della stessa, senza che ciò comporti valutazioni in ordine alla titolarità dei diritti reali. Si rileva inoltre che la viabilità di accesso, pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

NORMATIVA URBANISITICA

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

Regolatore vigente classifica come "E1 - Usi agricoli - Terreni ad elevata produttività" regolata dall'articolo 3.5.1. delle Norme Tecniche di Attuazione. Geologicamente classificato parte in classe II 1 e parte in classe III a3. L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: aree boscate Piano Paesaggistico Regionale 18/05/2015 D.G.R. n. 20 - 1442 della Regione Piemonte e fascia di rispetto stradale. Ai sensi dell'art. 173-quater disp. Att. Cpc, in presenza di irregolarità amministrative/urbanistiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all' art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 (*) e di cui all' art. 40, sesto comma, della legge n.47 del 28/02/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

(Bene 1 e Bene 2) L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Crevoladossola è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1165 rilasciata in data 20/10/1976 per costruire una casa di civile abitazione;
- Dichiarazione di abitabilità n. 1165 rilasciata in data 23/12/1980.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sopra richiamato. A seguito delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni di rito e come documentato dalle fotografie allegate alla presente perizia, sono state riscontrate le seguenti principali difformità:

- frazionamento dell'unità immobiliare, in quanto il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare;
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche alle aperture esterne, quali variazioni dimensionali, trasformazione di alcune finestre in portefinestre e realizzazione di ulteriori aperture non previste;
- modifiche alle altezze interne del piano interrato, autorizzate in m 2,20 e realizzate rispettivamente, in parte, in m 2,30, m 2,40, m 2,45 e m 2,60;
- modifiche esterne, consistenti nella realizzazione di un balcone sul lato nord-est e nell'ampliamento del terrazzo sul lato sud-ovest;
- lievi discordanze relative ad altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta e ad altri parametri delle singole unità immobiliari, riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà procedere alla predisposizione di un progetto in sanatoria, ovvero, in alternativa, all'esecuzione di opere edilizie di ripristino. Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni amministrative è stimato in via puramente indicativa in € 10.000,00, considerato che la

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

soluzione adottata resterà a discrezione dell'acquirente.

(Bene 3) L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Crevoladossola è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1165 rilasciata in data 20/10/1976 per costruire una casa di civile abitazione;
- Dichiarazione di abitabilità n. 1165 rilasciata in data 23/12/1980.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sopra richiamato.

A seguito delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni di rito e come documentato dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenzia che la costruzione della stessa è avvenuta senza alcun titolo edilizio. Alla data odierna non risultano avviati procedimenti sanzionatori.

L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà procedere alla predisposizione di un progetto in sanatoria, ovvero, in alternativa, all'esecuzione di opere edilizie di ripristino. Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni amministrative è stimato in via puramente indicativa in € 5.000,00, considerato che la soluzione adottata resterà a discrezione dell'acquirente.

(Bene 4) L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Crevoladossola è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: - Licenza di costruzione n. 1165 rilasciata in data 20/10/1976 per costruire una casa di civile abitazione; - Dichiarazione di abitabilità n. 1165 rilasciata in data 23/12/1980.

In riferimento alle unità immobiliari in oggetto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sopra richiamato. A seguito delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni di rito e come documentato dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenzia che la costruzione degli stessi è avvenuta senza alcun titolo edilizio. Alla data odierna non risultano avviati procedimenti sanzionatori.

L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà procedere alla predisposizione di un progetto in sanatoria, ovvero, in alternativa, all'esecuzione di opere edilizie di ripristino. Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni amministrative è stimato in via puramente indicativa in € 7.500,00, considerato che la soluzione adottata resterà a discrezione dell'acquirente.

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

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.
- Si precisa sin d'ora che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE	**€ 282.500,00**
CAUZIONE	**€ 10.000,00**
Rilancio minimo	€ 10.000,00
Rilancio massimo	€ 20.000,00

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, salva ogni diversa valutazione del Giudice sulla possibilità di ottenere un prezzo superiore con nuova vendita, o nel caso siano presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.P.C. da parte di uno dei creditori.

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

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 **08 GENNAIO 2027 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 07 GENNAIO 2027** 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 **21 GENNAIO 2027 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**:
  - 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 **22 GENNAIO 2027** alle **ore 10:00** *e* termine in data **28 GENNAIO 2027 alle ore 12:00.**

  - qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **6 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 **29 GENNAIO 2027 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 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; a pena di decadenza dall' aggiudicazione e di acquisizione definitiva della cauzione versata a titolo di penale.

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

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;
- i 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 farne richiesta tramite l'apposita funzione "Prenota visita" presente sulla scheda del bene pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche oppure potrà cliccare sul bottone "richiedi prenotazione visita" presente sulla 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, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul sito web www.astegiudiziarie.it.
La Società provvederà altresì ad inserire l'annuncio di vendita sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata al Tribunale accessibile da www.astegiudiziarie.it e sul tabloid "Aste Giudiziarie" Ed. Piemonte in versione digitale;

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

- 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 delle offerte. 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;

- la campagna pubblicitaria “Social Media Marketing” tramite i Social Media (Facebook ed Instagram)a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione della domanda di partecipazione;

- 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.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it.

Alla pubblicità provvederà la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che viene incaricata di curare la pubblicazione su internet secondo le modalità direttamente concordate ed in base alla convezione stipulata con il Tribunale.

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

(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; al netto delle spese di commissioni bancarie per cambio valuta estera); esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a *Tribunale di Verbania* codice **IBAN IT 21 E 05387 22400 0000 4954 6214** aperto presso Banca BPER filiale di Verbania – Intra, specificando nella **causale** del bonifico "RGE nr. /anno, lotto, **cauzione asta**";
  In caso di bonifico da conto corrente estero, l'importo deve essere al netto di eventuali spese di commissioni bancarie per cambio valuta, a pena di esclusione dell'offerta.

- 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 https://pst.giustizia.it, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)";
- 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 unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. Il "presentatore" avvocato dovrà essere munito di apposita procura rilasciata dall'offerente/dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio. L'eventuale presentatore "avvocato", quindi, non potrà autenticare la sottoscrizione.

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

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:
    - I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio);
    - 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 data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
    - 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);
      (Si consiglia, qualora l'offerente voglia indicare un termine inferiore ai 120 giorni per il versamento del saldo prezzo, di individuare una data successiva all'ultima udienza di vendita indicata nel bando).
    - 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;
    - 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;
    - Il 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, c. 2, del D.M. n. 32 del 26/02/2015;
    - 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 minorenne 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; nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato Italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano;

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

- 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 60 giorni antecedenti la presentazione dell'offerta d'acquisto;**
- 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 30 giorni antecedenti la presentazione dell'offerta d'acquisto** 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 da notaio in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- Se l'offerta è formulata tramite presentatore avvocato, lo stesso deve essere munito di copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata notarile. Il presentatore avvocato, quindi, non può autenticare la sottoscrizione.

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

3) SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovverosia 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

- Dopo aver sottoscritto digitalmente e confermato l'offerta, il sistema indicherà all'utente che la stessa è stata compilata correttamente. Sarà possibile recuperare subito l'offerta telematica appena generata (il c.d. ***"PACCHETTO OFFERTA COMPLETA"***) cliccando sull'URL indicato e digitando la relativa chiave d'accesso. Nella stessa pagina il sistema renderà noto anche il codice **Hash**, utile per il pagamento del bollo digitale come indicato nel paragrafo seguente;
- Inoltre l'utente riceverà da parte del Ministero della Giustizia, all'indirizzo mail o pec inserito in fase di compilazione, una mail dall'indirizzo noreplypvp@giustizia.it con oggetto PVP Giustizia - Pacchetto Offerta Completa.
  Nella mail vengono rese note le istruzioni per recuperare il pacchetto "Offerta completa" e viene riportato il codice hash utile al pagamento del bollo digitale sul Portale dei Servizi Telematici (il codice è presente anche come allegato denominato "***BOLLOHASH***").
  ATTENZIONE: il file relativo al codice **Hash** NON deve essere allegato alla pec da inviare a offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

IMPORTANTE

Si raccomanda di non modificare la denominazione del file "PACCHETTO OFFERTA COMPLETA", 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.

- Alla pec di cui al punto 6 andrà allegato il file pacchetto "Offerta completa" in formato.zip.p7m osservando le avvertenze di cui sopra.

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 accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento", a disposizione nell'area pubblica del **Portale dei Servizi Telematici** (http://pst.giustizia.it);

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

- 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 dell'offerta"**;
- Eseguito il pagamento (tramite carta di credito o bonifico bancario), la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.
- Si avvisa che il mancato pagamento del bollo per malfunzionamento del sistema non è ostativo al regolare invio dell'offerta d'acquisto.

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:
  - 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;
  - 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 07 GENNAIO 2027

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 abiliteranno 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;

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

- Il Giudice delle esecuzioni provvederà a dichiarare 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 rinvierà 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, dichiara l'avvenuta 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 dell'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 verrà dichiarata sulla scorta 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.

Dalla data di aggiudicazione decorre il termine per i pagamenti dell'aggiudicatario di 120 giorni.
Si precisa, a tal fine, che l'aggiudicazione, dalla quale decorrerà il termine per il versamento del saldo prezzo, ha luogo al momento della effettiva conclusione della gara.
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

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5

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, 27/10/2026

Il Giudice
Dr.ssa Antonietta Sacco

Firmato Da: ANTONIETTA SACCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cfbb0126327821e50712f77e5