Contributo unificato assolto

TRIBUNALE DI VERBANIA

Fallimento R.G.F. N° 5/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonietta Sacco

Curatore: Dott. Francesco Roman

BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI IMMOBILI

_____

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

premesso che

1. Con sentenza pubblicata in data 8 febbraio 2022 il Tribunale di Verbania dichiarava il fallimento della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede legale in xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Monte Rosa Laghi Alto Piemonte xxxxxxxxxxx.

2. La Procedura, nell'ottica di una migliore valorizzazione dei beni immobili di proprietà della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 Omegna (VB).

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

invita

i soggetti interessati a presentare manifestazioni di interesse e, quindi, offerte irrevocabili di acquisto del seguente immobile di proprietà della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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'IMMOBILE

In Comune di Omegna (VB)

Ubicazione

L'immobile è ubicato in Omegna (VB), Via IV Novembre n. 19, località Crusinallo, in una zona industriale-artigianale ubicata a nord del Comune di Omegna, lungo la S.P. 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 generale

Il compendio oggetto di stima è costituito da un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale, da decenni utilizzato per attività di rivendita di materiali edili a Omegna.
L'area, pianeggiante e di conformazione articolata, è dotata di due accessi, carrai e pedonali, da Via IV Novembre. Il principale è posto direttamente a ovest sulla Via IV Novembre, mentre il secondo a sud è accessibile in virtù di un diritto di passaggio su una via privata che consente l'accesso ai box dell'adiacente condominio.
All'interno del lotto si distribuiscono diversi fabbricati funzionali all'attività insediata.
Il corpo principale, posto in prossimità del lato est del compendio, verso la via pubblica, è costituito da un edificio sviluppato su due piani fuori terra. Esso comprende, sul fronte strada, un locale ad uso ufficio e uno spazio espositivo e un soppalco al piano primo accessibile dall'esterno; nella parte retrostante sono presenti quattro distinti magazzini e un'ampia tettoia ad uso deposito.
Sul lato ovest, in adiacenza alla linea ferroviaria, insistono ulteriori due fabbricati destinati a magazzino: il primo, realizzato con struttura e tamponamenti in lamiera, si sviluppa su un solo piano; il secondo, realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, si articola invece su due livelli.
Sul lato nord, collegato all'edificio principale, si sviluppa ortogonalmente, quasi fino alla strada pubblica, un basso fabbricato ad uso esposizione, composto da un locale principale con servizio igienico.
Il cortile pertinenziale, interamente pavimentato in cemento, ospita diversi manufatti edilizi accessori e funzionali all'attività artigianale/commerciale esercitata, tra cui scaffalature, divisori in cemento per la separazione di ghiaia e sabbia, nonché una piccola precaria tettoia.
In fregio alla via pubblica sono stati ricavati alcuni posti auto, l'accesso carraio alla corte pertinenziale e, tra il corpo principale e il basso fabbricato ad uso esposizione, un piazzale privato destinato all'esposizione di pavimentazioni e prodotti per l'arredo urbano.

Struttura

Nel corpo principale, la porzione destinata a uffici, la parte espositiva e i magazzini risultano realizzati con struttura in cemento armato, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio. La soprastante copertura è costituita da due corpi adiacenti con tetto a capanna, assimilabili a capannoni, realizzati con struttura metallica e tamponatura grigliata in laterizio sul fronte.
Il magazzino sviluppato su un unico livello, posto in prossimità della ferrovia, presenta struttura metallica.
Il magazzino sviluppato su due piani è invece costituito da telaio in cemento armato, solai in laterizio armato e tamponamenti in laterizio intonacato. La copertura è piana e risulta impermeabilizzata con asfalto e cartone catramato.
Il basso fabbricato ad uso espositivo verso la strada pubblica è anch'esso realizzato in cemento armato, con tamponamenti in laterizio e solaio in lastre prefabbricate tipo predalles, impermeabilizzato con guaina catramata.

Finiture:

Le finiture riguardano prevalentemente la parte espositiva e gli uffici. In tali ambienti i serramenti sono in ferro con vetro singolo; i pavimenti sono in laminato e/o ceramica. Alcune pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, mentre altre, così come alcuni controsoffitti, sono state realizzate in cartongesso.

Le pareti esterne prospicienti la via pubblica sono rivestite in ceramica.

Impianti:
Negli uffici è presente una caldaia alimentata a gas metano, che serve anche la parte espositiva mediante ventilconvettori. La produzione di acqua calda sanitaria per il bagno è garantita da un boiler elettrico.

Stato di occupazione
Il complesso immobiliare è libero. E' presente alla data di emissione di questo bando materiale edile vario ed alcuni arredi e macchine d'ufficio ancora invenduto/i sia all'interno dei locali che nel cortile di pertinenza. Laddove tali beni non dovessero essere venduti entro il 31 dicembre 2026, gli stessi costituiranno parte integrante di questo lotto e saranno ceduti all'aggiudicatario insieme agli immobili al prezzo di euro 1,00 più IVA da intendersi compreso nel prezzo base del lotto stesso.

Stato di conservazione
L'intera proprietà necessita di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria. In più punti si riscontrano infiltrazioni dalle coperture.

Servitù:
Tutti gli immobili situati nel Comune di Omegna citati nel documento sono interessati dalle seguenti servitù:

- A - Servitù attive e passive (Condominio Campagnola)
  - Sono state costituite in occasione degli atti di alienazione del "Condominio Campagnola", edificato sull'area identificata al mappale 878 del foglio 6 del Catasto Terreni (corrispondente al mappale 718 del foglio 7 del Catasto Fabbricati).
  - Per i dettagli si fa riferimento al rogito del Notaio Giovanni Deciani di Omegna in data 18 dicembre 1972 (n. 32971/5198 di Rep.).
  - La servitù individuata con il numero 3 in tale atto è stata estinta.
  - Le servitù individuate con i numeri 1 e 2 sono state modificate tramite un verbale di conciliazione della Pretura di Omegna datato 30 giugno 1987.
- B - Servitù di accesso
  - Sono costituite a carico del suddetto complesso immobiliare e a favore delle autorimesse censite al Catasto Fabbricati con i subalterni dal n. 3 al n. 10 del mappale 719, foglio 7 (corrispondenti a parte del mappale 948, foglio 6 del Catasto Terreni).
  - Queste servitù sono state costituite con atti a rogito del Notaio Giovanni Deciani di Omegna in data 19 giugno 1975 e 12 dicembre 1990.
- C - Servitù di passaggio e condutture
  - Consistono in servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di condutture sotterranee ed aeree di qualunque genere.
  - Sono a carico dell'area identificata con il mappale 878, foglio 6 del Catasto Terreni (su cui insiste il fabbricato del mappale 718, foglio 7 del Catasto Fabbricati).
  - Sono a favore delle porzioni immobiliari di cui al mappale 1097, foglio 7 del Catasto Fabbricati e ai mappali 423 e 890, foglio 6 del Catasto Terreni.
  - Sono state costituite con atto a rogito del Notaio Giovanni Deciani in data 2 agosto 1968.
  - Le servitù costituite con tale atto a favore delle porzioni ai mappali 1102 (foglio 7 del Catasto

Fabbricati) e 898 (foglio 6 del Catasto Terreni) si estinguono per confusione, ai sensi dell'art. 1072 del Codice Civile.

Vincolo non edificandi:

- E' un vincolo a favore del Comune di Omegna e a carico di una porzione dell'area di cui ai mappali 423 e 890, foglio 6 del Catasto Terreni.
- È stato costituito con atto a rogito del Notaio Giovanni Deciani in data 2 agosto 1968.

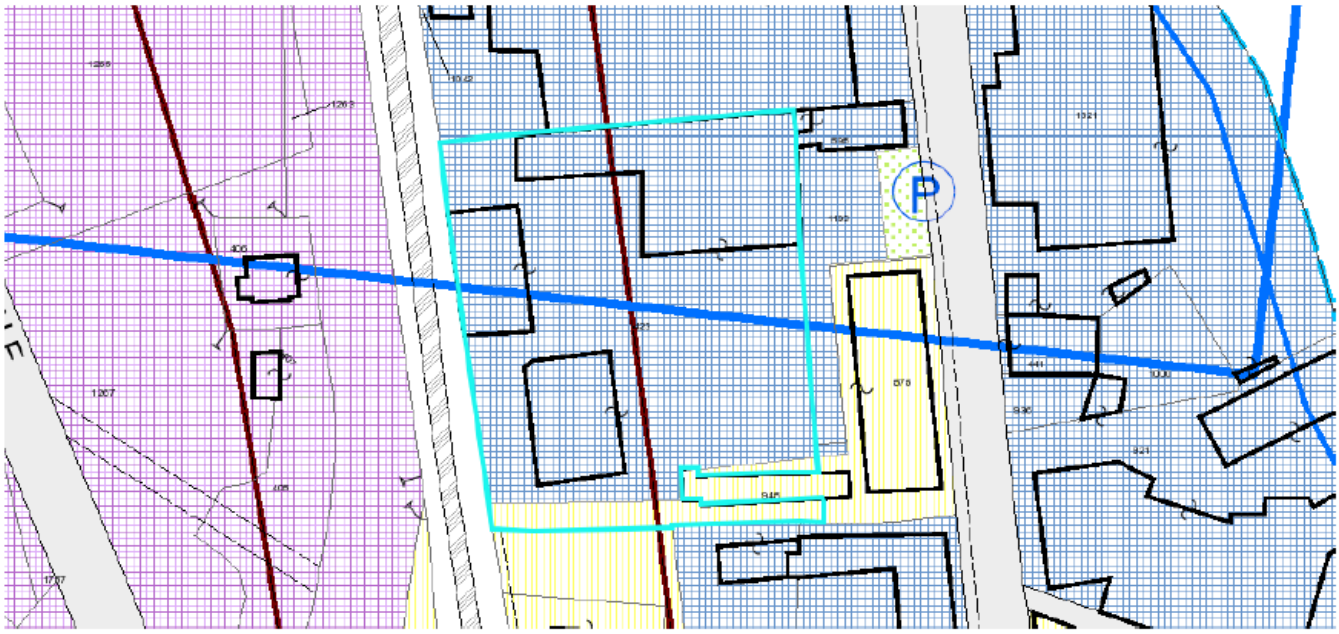
Note sull'accesso ulteriore al complesso immobiliare:

- L'accesso si pratica anche dalla strada che insiste in parte sulla proprietà e in parte sulla proprietà confinante di terzi.
- Tale modalità di accesso è precisata nell'atto a rogito del Notaio Giovanni Deciani in data 4 maggio 1968.

Legittimità urbanistica ed edilizia

- Strumento urbanistico

P.R.G.C.



- Destinazioni urbanistiche

Foglio 6 mappali n. 423 (in parte)
Art.21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

Foglio 6 mappali nn. 1193 (in parte) -423 (in parte) -898
Art.25 - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.)

Foglio 6 mappale n. 1193 (in parte)
Art.19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (PARCHEGGIO)

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Foglio 6 mappali nn. 1193-423-898
CLASSE IV - Aree di intensa attività umana

VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA
Foglio 6 mappale n. 423 (in parte)
CLASSE I
Foglio 6 mappali nn. 1193-423 (in parte) -898
CLASSE IIa

VINCOLI DI ALTRA NATURA
Foglio 6 mappale n. 423 (in parte) RICADE in fascia di rispetto della ferrovia
Per una profondità di ml. 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia salvo distanze minori autorizzate dall'Amministrazione delle FF.SS., viene individuata al lato delle linee ferroviarie una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia del tipo RE1 purché, in tal caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano dalla parte opposta rispetto alla rotaia. Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11.7.1980 n° 753.

Foglio 6 mappali nn. 1193-423-898 RICADONO in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 21/9/1984 e D.Lgs. 42/04 art. 142.

Foglio 6 mappali nn. 1193 (in parte) -423 (in parte) -898 RICADONO in Vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/1977

Per le descrizioni ed i parametri qui non indicati si rimanda al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. attualmente in vigore, consultabili presso il sito internet del Comune di Omegna.

- Regolarità edilizia

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali è stato possibile ricostruire la legittimazione edilizia dei fabbricati insistenti sul compendio.
In particolare,
- i due edifici principali ad uso magazzino risultano realizzati in forza della licenza di costruzione n. 372 del 28/06/1963.
- Il basso fabbricato ad uso ufficio/esposizione, posto in prossimità della via pubblica, risulta invece edificato in virtù della licenza di costruzione n. 666, rilasciata in data 22/07/1965.
- Il magazzino sviluppato su due livelli, ubicato all'interno della corte pertinenziale, è stato realizzato sulla base della licenza di lostruzione n. 823 del 21/04/1975; per tale immobile risulta inoltre rilasciato, in data 28/12/1983, il certificato di abitabilità.
- Con concessione edilizia n° 185/88 del 3/01/1989 è stata autorizzata la sistemazione del cortile antistante gli uffici per l'esposizione di pavimentazione e prodotti per l'arredo urbano.
I due restanti fabbricati posti sul retro del compendio risultano originariamente realizzati in assenza di titolo edilizio e successivamente regolarizzati mediante concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, di cui alle pratiche n. 1576-585A e n. 1576-585B, entrambe rilasciate in data 12/01/1989.
- Con concessione edilizia n°2000/197 del 13/12/2000 è stata realizzata una bussola d'ingresso agli uffici.
- Con denuncia di inizio attività n° D2010/61 del 15/03/2010 è stata posata un'insegna dell'attività.
- Con comunicazione di attività libera n° 2013/42 è stata prevista la posa di un'ulteriore un'insegna.
Dall'esame dello stato dei luoghi è emersa una sostanziale corrispondenza con le schede catastali

predisposte in occasione delle pratiche edilizie in sanatoria del 1989.
Le successive pratiche edilizie relative alla realizzazione della bussola d'ingresso antistante gli uffici e alla posa delle insegne hanno assunto quale stato di fatto quello rappresentato nei predetti elaborati catastali, senza procedere a una puntuale verifica della piena legittimità edilizia delle distribuzioni interne e dei collegamenti esistenti.
Dal confronto tra lo stato attuale dei manufatti e la documentazione edilizia reperita risultano, tuttavia, alcune difformità. In particolare, non risultano assentite la formazione degli uffici, dell'area espositiva e la suddivisione interna in più locali ad uso magazzino all'interno del corpo principale. Parimenti, non risulta autorizzato il collegamento fisico tra il basso fabbricato ad uso espositivo e il corpo centrale.
Per quanto riguarda il magazzino sviluppato su due livelli, posto in prossimità della linea ferroviaria, si rileva inoltre la mancata realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani, prevista negli elaborati assentiti.
Nel cortile pertinenziale sono altresì presenti dei manufatti al servizio dell'attività, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio autorizzativo.
Le suddette difformità, per caratteristiche costruttive e per la loro rappresentazione indiretta nella documentazione catastale storica, possono ragionevolmente ricondursi a un'epoca antecedente alla presentazione delle domande di condono edilizio del 1989. Dalle verifiche svolte, le opere appaiono compatibili sia con la disciplina urbanistico-edilizia vigente all'epoca della loro presumibile realizzazione, sia con quella attualmente vigente.
In ragione di quanto sopra, la regolarizzazione delle difformità rilevate può essere prudenzialmente ricondotta alla presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con applicazione dell'oblazione prevista dal comma 5, lett. b), nella misura che sarà determinata dal Comune competente, compresa tra € 516,00 ed € 5.164,00.
Resta inteso che questa valutazione, rilasciata dall'esperto stimatore Arch. Giuseppa Papa nella sua relazione tecnica rilasciata in data 17 giugno 2026, ha carattere tecnico-estimativo e prudenziale, essendo demandata all'Amministrazione comunale a fronte di un'effettiva domanda di sanatoria ogni definitiva determinazione in ordine alla qualificazione degli interventi e alla quantificazione dell'oblazione dovuta.

Attestato di prestazione energetica
E' stato redatto per l'area uffici-esposizione l'attestato di prestazione energetica codice identificativo 2026 101251 0028 che indica la classe energetica "G".

Consistenze dell'immobile

CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE

N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale	Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)				Superficie virtuale
		STRUTTURA	IMPIANTI	FINITURE	mq.	Tettoia aperta 30%	Magazzino p.1° 50%	soppalco 10%	Magazzini 50%	
1	Corpo principale ufficio-esposizione	Mista	Completi	Normali	170,00	200,00		100,00	180,00	330,00
2	Depositi sul retro	Mista	Assenti	Modeste	97,00					97,00
3	Magazzino metallico	Mista	Assenti	Modeste	125,00					125,00
4	Magazzino (su due piani)	Mista	Assenti	Modeste	250,00		250,00			375,00

Per tutto quanto non indicato in questo bando di vendita si rinvia alla relazione tecnico estimativa licenziata dall'esperto stimatore Arch. Giuseppe Papa in data 17 giugno 2026, con precisazione per quanto riguarda l'intestazione del mappale 1193 (vedasi pagina 3 della relazione tecnico estimativa) che l'istanza di rettifica presentata presso l'Agenzia del Territorio è stata evasa.

Lotto 2)

composto dalle unità immobiliari sopra descritte poste in vendita per il diritto di piena proprietà per 1000/1000

Individuazione Catastale del lotto

in Comune di Omegna (VB)

Intestazione degli immobili in capo a: società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1000/1000.

Immobile così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Omegna:

- foglio 7, mappale 1097, Via IV Novembre n.19, P.T-1, Categoria D/8, rendita € 5.143,91.

- foglio 7, Mappale 1102, Via IV Novembre n.19, P.T, Categoria C/1, rendita € 627,75.

E al Catasto Terreni del Comune di Omegna:

- foglio 6, mappale 1193, Incolt Ster, are 05 .70

Confini al Catasto Terreni:

- in un sol corpo: strada pubblica, mappali 878, 948, ancora 878, 432, 746, 745, ferrovia, mappale 1090.

PREZZO DI VENDITA

Lotto 2)

Prezzo Base	**€**	**350.000,00 (trecentocinquantamila/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 € 350.000,00 (importo che deve considerarsi al netto di imposte, spese e oneri).

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 30 dicembre 2026 alle ore 09:00 e terminerà, salvo quanto appresso, il giorno 27 gennaio 2027 alle ore 12:00.
La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 7 gennaio 2027.
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 IT10F0538722400000049546969 specificando nella causale del bonifico "FALLIMENTO RGF 5/2022 TRIBUNALE DI VERBANIA, lotto 2, 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 IT10F0538722400000049546969, 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 diposizione 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 7 gennaio 2027. 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.

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 lotto 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 10% 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 Fallimento codice IBAN IT10F0538722400000049546969 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'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.**

E' a carico dell'aggiudicatario anche la spesa dovuta per l'uso della piattaforma web dove si svolgerà l'asta, attualmente pari ad euro 70,00 oltre I.V.A..

- **Regime fiscale della vendita:**

premesso che:
l'immobile posto in vendita è un immobile strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;
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 (nel caso in cui l'aggiudicatario non sia un soggetto passivo ai fini I.V.A. nel territorio dello Stato italiano e, quindi, non si renda applicabile il meccanismo del cd. "reverse charge", dovrà versare, oltre al saldo prezzo e al fondo spese come sopra indicato nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, l'imposta sul valore aggiunto dovuta con aliquota ordinaria sul prezzo di aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al fallimento codice IBAN

IT10F0538722400000049546969 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'aggiudicatario oltre a perdere la somme versate sarà tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c.).

- **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 DEGLI IMMOBILI

Per la visione degli immobili 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 del 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, 28 ottobre 2026.

Il Curatore
Dott. Francesco Roman
Firmato digitalmente

Firmato digitalmente da:
Francesco Roman
28/10/2026 13:16

Allegato 1)

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 consolle di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo.

L'autorità giudiziaria si riserva in ogni momento la facoltà si 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.