TRIBUNALE DI VERBANIA

Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA E AVVISO DI VENDITA ASINCRONA
A MODALITA' TELEMATICA

R.G.E.I. N. 29/2021 LOTTO 1

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

Diritto di piena proprietà

Complesso industriale ubicato a Omegna (VB) - Via Leonardo Da vinci n°43

Trattasi di compendio immobiliare industriale. Esso comprende un capannone ad uso produttivo con i propri accessori, un altro edificio, destinato ad uffici e all'immagazzinamento e alla spedizione dei prodotti finiti. I due fabbricati sono collegati da un più piccolo corpo di fabbrica centrale comprendente ulteriori uffici.

Vicino al magazzino sono state costruiti anche n°4 box ad uso deposito.

Centralmente rispetto ai due blocchi è presente una strada che attraversa tutta la proprietà collegandola direttamente alla Via Leonardo Da Vinci. Detta strada prosegue poi fino ai fondi confinanti che risultano interclusi. La viabilità interna comprende anche una seconda strada, parallela alla prima, che immette sulla Via Leonardo costeggiando la portineria.

Nei pressi di quest'ultima è presente un ampio parcheggio.

Altre strade interne completano la viabilità lungo il perimetro dei due blocchi principali.

Confini

Al Catasto Fabbricati, a tutti i livelli, le unità immobiliari sono interamente contenute nell'area pertinenziale, Particella 1144 del Foglio 9, del Catasto Terreni.

Al catasto terreni i confini della particella 1144, su cui sorgono gli immobili sono i seguenti, da Nord in senso orario: Strada comunale Cireggio (Via Leonardo Da Vinci), Particelle 1145, 698 del Foglio 9, Particelle 134, 1808, 1290, 1298, 1301 del Foglio 18, Particelle 804, 805 del Foglio 9.

La particella 554 è completamente contenuta nella particella 1144.

Dati catastali

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

Il complesso industriale risulta censito al catasto fabbricati del comune di Omegna (VB) come segue:

• **Foglio 9 mappale 554 sub. 1 graffato con mappale 1144 sub.1**, cat. D/1, rendita € 88420,00; piano S1-T-1-2.

Al catasto terreni:

• **Foglio 9 mappale 554**, ente urbano, 20 mq

• **Foglio 9 mappale 1144**, ente urbano, sup. are 00.37.83 mq.

Servitù, censo, livello, usi civici

I fondi oggetto di pignoramento risultano gravati da servitù, costituite contestualmente ad atto di compravendita del Notaio Claudio Bellezza di Novara in data 09/12/1987 Rep. 35599, Racc. 9762. Si riporta di seguito un estratto dell'atto:

"1) costituita servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso la striscia di terreno sita sulla proprietà al mappale 271 del Foglio 9 per accedere alla Via Leonardo Da Vinci.

2) a carico dei terreni viene costituita, per la durata di 15 anni, servitù di acquedotto ad uso industriale tramite le condutture già esistenti in loco sui detti terreni.

3) i terreni venduti risultano inoltre attraversati da tubazioni per gas metano e in base a convenzione privata la società acquirente si impegna a rispettare tale convenzione, subentrando sin d'ora in tutti gli obblighi assunti dalla società venditrice che viene a tali effetti esonerata da ogni responsabilità in merito. Quanto al punto 1, secondo quanto indicato dal CTU la servitù non è parsa esercitata nelle modalità di cui all'atto.

Si è infatti verificato che la striscia di terreno sulla quale si dovrebbe esercitare il passaggio è fittamente occupata dalla vegetazione, anche di tipo arboreo, e che, lungo la Via Leonardo Da Vinci, è presente un cancello carraio che ne fa intuire l'esistenza. Accade invece che la servitù di passaggio si eserciti lungo la strada interna centrale (riconoscibile quale "luogo ugualmente comodo" di cui all'atto) che attraversa la proprietà con un percorso interposto tra i due edifici principali. In conseguenza di ciò, al momento dei sopralluoghi, il pesante cancello era assicurato da una catena con doppio lucchetto e l'accesso utilizzabile da due distinti soggetti: il custode giudiziario e il proprietario o i proprietari dei fondi di cui all'atto del Notaio Claudio Bellezza. Nelle stesse occasioni si sono altresì incontrati i proprietari dei fondi dominanti che si sono dimostrati interessati alla dismissione dell'attuale percorso a favore della previsione originaria con disponibilità ad esplorare soluzioni nuove e migliorative della situazione.

Quanto al punto 3, secondo quanto riferito dal CTU, la tubazione del metano sarebbe a tutt'oggi attiva e se ne può individuare il manufatto d'ispezione e controllo dell'ente gestore posto lungo il confine Sud Ovest della proprietà a margine della strada interna.

SEGNALAZIONE

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

Nel corso dei sopralluoghi in sito si è accertata la presenza di materiali da costruzione, componenti impiantistici e finiture di varia natura e da ritenersi potenzialmente pericolosi dal punto di vista ambientale.

Le indagini di caratterizzazione ambientale hanno messo in evidenza criticità; il dettaglio delle singole criticità è specificato nel documento "Caratterizzazione chimico fisica dei materiali sospetti" - allegato 3 alla CTU unitamente al preventivo di spesa.

L'importo complessivo delle attività di smontaggio, rimozione, smaltimento e demolizione per tutti gli edifici del compendio è stato stimato in 972.300,00 € al quale occorre sommare l'Imposta sul Valore Aggiunto.

Normativa urbanistica

Piano Regolatore Generale Comunale

- approvato con D.G.R. n° 6-2832 del 23 aprile 2001,

- pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 19 del 9 maggio 2001 (e successive varianti e modifiche).

Gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 9 Particelle 1144 e 554 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Art. 21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) - Particella 1144 in parte;

- Art. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.) – Particella 1144 in parte e 554;

- Art. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO – Particella 1144 in parte;

- Art. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

Particella 1144 in parte e 554.

Zonazione Acustica

Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale.

Vincoli di natura idrogeologica

Classe I - Particella 1144 in parte e 554;

Classe IIa - Particella 1144 in parte.

Si ritengono necessarie le seguenti puntualizzazioni in merito alla destinazione urbanistica sopra rappresentata.

Quanto all'Art. 19 delle Norme Tecniche d'Attuazione, la porzione del compendio interessata è molto limitata. Si tratta di una sottile striscia di terreno lungo il confine Sud Ovest.

Quanto all'Art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione, la porzione del compendio interessata è molto

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

limitata. Si tratta di una sottilissima striscia di terreno lungo il confine Sud Ovest molto vicino ai depositi in calcestruzzo prefabbricato.

Quanto agli Artt. 29 e 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione, la porzione del compendio interessata è pressoché la totalità: nella mappa di Piano Regolatore Generale è indicato il n°67 di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) al quale occorre fare riferimento per comprendere appieno la destinazione urbanistica prevista dal piano.

In pratica la destinazione urbanistica è determinata dalla Scheda di Area n°67 che prevede un programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992 n°179 e Legge Regionale n°18/1996 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

L'art. 16 è il seguente:

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.

9. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2.

Le destinazioni d'uso previste, si tratta di aree per servizi privati di interesse pubblico e collettivo (A.S.P.) limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso sono:

- strutture sanitarie per la diagnostica, cura e la riabilitazione;
- attrezzature connesse alle attività sanitarie e al personale addetto (magazzini, depositi, locali di riposo e ristoro, impianti tecnici e tecnologici);
- residenza per il personale di custodia nella misura di 1 alloggio di Sulla massima di 100 m².

Le principali prescrizione specifiche sono le seguenti.

- la predisposizione del programma integrato dovrà considerare e risolvere le problematiche riferite alla mobilità e all'accessibilità veicolare all’area (considerato congiuntamente i flussi di traffico esistenti e l’incremento indotto dall’insediamento della nuova destinazione d’uso);

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

- le aree verdi previste dall'intervento (standard + aree private) dovranno essere provviste di copertura vegetale non inferiore al 50%, con particolare riguardo alla riduzione dell'impatto visivo dell'edificazione dall'esterno.

Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti.

- Pratica edilizia n°266 Licenza edilizia del 02/10/1962 - Costruzione di nuovo fabbricato industriale (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°266 - abitabilità del 02/10/1962
- Pratica edilizia n°282 Licenza edilizia del 10/11/1967 - Costruzione di nuova portineria
- Pratica edilizia n°282 - abitabilità del 09/10/1969
- Pratica edilizia n°816 Licenza edilizia 04/01/1971 Ampliamento fabbricato per installazione macchine industriali (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 24/09/1971 Ampliamento fabbricato per nuovi magazzini e uffici (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 27/01/1975 Variante alla licenza n°152 del 24/09/1971 (per diversa sagoma prefabbricato magazzini e uffici)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 27/01/1977 Variante alla licenza n°152 del 24/09/1971 (per potenziamento servizi e uffici)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 01/12/1983 Cambio di destinazione d'uso per formazione alloggio custode
- Pratica edilizia n°152 Ampliamento fabbricato per nuovi magazzini e uffici - abitabilità del 16/12/1983
- Pratica edilizia n°152 Cambio di destinazione d'uso per formazione alloggio custode - abitabilità del 23/01/1984
- Pratica edilizia n°489/1973 Ampliamento fabbricato per magazzino materie plastiche e derivate – sospesa: licenza edilizia non rilasciata - (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°505 Licenza edilizia 03/09/1973 Nuove sala mensa e sala per riunioni (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°505 Licenza edilizia 03/09/1973 Nuove sala mensa e sala per riunioni - abitabilità del 25/03/1974
- Pratica edilizia n°634 Licenza edilizia 11/03/1974 Nuovo muro di confine e di sostegno (Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°934 Licenza edilizia 10/12/1975 Nuovo serbatoio acqua (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°936 Licenza edilizia 10/12/1975 Ampliamento fabbricato per cucina e mensa

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

aziendale (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°936 Licenza edilizia 10/12/1975 Ampliamento fabbricato per cucina e mensa aziendale - abitabilità del 22/071976
- Pratica edilizia n°1134 Licenza edilizia 12/11/1976 Potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale (tra blocco Nord Est e blocco Sud Ovest) - lavori non eseguiti
- Pratica edilizia n°462 Licenza edilizia 26/09/1979 Variante a potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale (tra blocco Nord Est e blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°462 Licenza edilizia 26/09/1979 Variante a potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale - abitabilità del 27/12/1983
- Pratica edilizia n°465/1979 Nuova tettoia per ricovero attrezzi - respinta: licenza edilizia non rilasciata - (blocco Sud Ovest)
- Certificato di Prevenzione incendi del 27/01/1982
- Nulla osta provvisorio di prevenzione incendi del 08/07/1987
- Pratica edilizia n°148/1989 Formazione di nuovi uffici e servizi (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°148B/1989 Variante a formazione di nuovi uffici e servizi (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°148B/1989 Variante a formazione di nuovi uffici e servizi - abitabilità del 25/10/1990
- Pratica edilizia n°54/1989 Ampliamento accesso carraio e pedonale (davanti a portineria)
- Pratica edilizia n°1682/616 Concessione edilizia in sanatoria per depositi del 09/12/1991 (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°97/86 Concessione edilizia per ampliamento e ridistribuzione funzionale degli uffici del 19/06/1997 (blocco Sud Ovest)

Del confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nei titoli edilizi rilasciati si evidenzia che:
Blocco nord est
1) Al piano seminterrato sono state realizzate delle partizioni interne per il serbatoio antincendio e per il locale tecnico delle motopompe che non trovano riscontro in alcuna pratica edilizia.
2) Al piano terra i servizi igienici, l'officina, il locale compressori e la tettoia U.T.A. (unità di trattamento aria) esterne al corpo rettangolare principale, nella parte Sud del lato Est, non trovano riscontro in alcuna pratica edilizia.
Tuttavia detti locali risultano regolarmente accatastati fin dal 1970 e nella PE n°282/1967, afferente la portineria, questi figurano nella planimetria generale dell'area come già esistenti. Essendo stati realizzati, con tutta probabilità, precedentemente all'entrata in vigore del primo Piano Regolatore Generale Comunale, risalente al 1975, detto volume non doveva soddisfare alcuna limitazione dovuta

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

a parametri edilizi imposti. Detto volume pare conforme anche alla luce del vigente piano regolatore. Si ritiene pertanto, fatto salvo diverso avviso dell'Ufficio Tecnico Comunale, che per questo abuso possa essere verificata la doppia conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380 e che pertanto esso possa essere sanabile dietro corresponsione a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. La simulazione del calcolo, che dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico, porta a una somma di circa 3'000,00 €.

3) Al piano terra, esternamente al corpo rettangolare principale, dal lato della strada centrale, non trovano riscontro il servizio igienici accanto all'ingresso, il locale infermeria e i locali cucina e mensa. In questo caso, in base alle risultanze documentali, la realizzazione potrebbe essere collocata tra il 1973 (in cui l'opera non era rappresentata nelle planimetrie di progetto) e il 1975 (in cui vi era rappresentata). In quegli anni vigeva il P.R.G.C. e la simulazione dei calcoli planovolumetrici porta, a parere dello scrivente, ad un sostanziale rispetto dei limiti imposti. Sempre secondo il sottoscritto, detto volume pare conforme anche alla luce del vigente piano regolatore. Si ritiene pertanto, fatto salvo diverso avviso dell'Ufficio Tecnico Comunale, che anche in questo caso possa essere verificata la doppia conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380 e che pertanto l'abuso possa essere sanabile dietro corresponsione a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. La simulazione del calcolo, che dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico, porta a una somma di circa 4'000,00 €.

4) Al piano terra all'interno del magazzino per recupero plastiche, originariamente autorizzato quale mensa e salone riunioni, non sono stati costruiti alcuni dei muri divisori rappresentati nel progetto della PE 505/1973.

5) Al piano terra risulta in posizione diversa la porta di accesso al magazzino per recupero plastiche (PE 505/1973).

6) Al piano terra, nella parte centrale del lato Est, all'interno del locale mensa sono stati realizzati dei muri divisori non rappresentati nel progetto della PE 266/1972.

7) Al piano terra, nella parte centrale del lato Est, all'interno del locale cucina i muri divisori realizzati sono leggermente diversi da quelli licenziati nel progetto della PE 936/1975.

8) Al piano terra, nella parte centrale del lato Est, la bussola d'ingresso al locale mensa è più grande di quella rappresentata nel progetto della PE 936/1975.

9) All'interno del corpo rettangolare principale, negli spazi compresi tra i pilastri lungo la fascia perimetrale sono stati realizzati dei gruppi di servizi igienici e degli uffici non rappresentati nel progetto licenziato. Nel progetto non è neppure stata rappresentata, nella parte più a Sud, la scaletta di collegamento tra il piano rialzato dove avveniva la produzione e il piano carrabile di carico scarico merci e tra questo e il piano seminterrato.

Per la sanatoria di tutte le opere difformi non riguardanti incrementi volumetrici (modifiche delle

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

partizioni interne e dei prospetti) è possibile la sanatoria con corresponsione a titolo di oblazione di 1'600,00 €.

Blocco sud ovest (magazzino e uffici) corpo centrale di collegamento con uffici, Servizi igienici, segreteria reception, sala riunioni dipendenti

1) Al piano seminterrato l'officina nella parte Sud del lato Est non trova riscontro in alcuna pratica edilizia.

2) Al piano seminterrato sono stati costruiti dei muri divisori non rappresentati nei progetti delle PE 152/1971-1975-1977.

3) Al pian terreno sono stati costruiti dei muri divisori non rappresentati nei progetti delle PE 152/1971-1975-1977

4) Al pian terreno è stata realizzata la tettoia di cui alla PE 465/1979 a suo tempo non licenziata.

Per quanto riguarda il punto 4, è stata realizzata opera per la quale era stato espresso diniego: pertanto è da prevederne la demolizione.

Per le restanti difformità del presente blocco, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico, sono da prevedere sanzioni già comprese nei conteggi del precedente blocco.

DEPOSITI (parte Sud Ovest dell'area)

Il confronto tra quanto licenziato con concessione in sanatoria n°1682/616 del 1991 e la realtà non ha messo in evidenza difformità da segnalare.

PORTINERIA (parte Nord Est dell'area)

1) Sul lato Est è stata realizzata una finestra non rappresentata nel progetto licenziato con PE 282/1967.

2) La sagoma della copertura risulta realizzata con una sola falda anziché con due come da progetto licenziato.

Per le difformità del presente blocco, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico, sono da prevedere sanzioni già comprese nei conteggi del precedente blocco.

A fronte di quanto esposto, per la redazione delle pratiche in sanatoria si ritiene che siano da prevedere spese tecniche per un importo lordo di 9'300,00 €.

Per quanto attiene la pratica n°634/1974 per realizzazione di muro di contenimento e le restanti pratiche edilizie di nuova costruzione, ampliamento, le ricerche di archivio non hanno sortito alcun esito riguardo l'esistenza di progetti delle opere strutturali né tanto meno di collaudi statici. Unica eccezione, agli atti sono stati rinvenuti solo alcuni elaborati di un progetto delle strutture in calcestruzzo armato prefabbricato riguardanti il blocco Sud Ovest.

Per quanto riguarda la pratica n°54/89 per ampliamento accesso carraio e pedonale (davanti a portineria), il cancelletto pedonale previsto non è stato realizzato.

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

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.

Stato occupativo: libero.

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	**€ 737.500,00**
CAUZIONE	**€ 70.000,00**
Rilancio minimo	€ 20.000,00
Rilancio massimo	€ 40.000,00

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: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

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.

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

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.

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:

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

- 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;

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

- 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;

- 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: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

(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

<u>Modalità di compilazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto.</u>

- 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

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

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.

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).

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

- 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.**

<u>Documenti da allegare all'offerta irrevocabile d'acquisto</u>

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

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

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;

- 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: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

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.

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

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);
- 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

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

- 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;

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

- 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;
    - 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;

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

- 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 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;

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869

- 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, 21/10/2026

Il Giudice

Caterina Sinico

Firmato Da: CATERINA SINICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bae33dd99225e55f5d7eea076989869