

**Tribunale di Verbania**  
**Fallimento: RG n. 22/2019**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Sinico**  
**Curatore: Dott. Riccardo Godio**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa, in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 L.F. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili della stessa,

**premesse che**

- il Tribunale di Verbania con sentenza del 19 novembre 2019 ha dichiarato il fallimento N. 22/2019;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa

**AVVISA**

Che procederà alla vendita telematica competitiva dei beni immobili della procedura ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche (in seguito **"Regolamento"**) qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

**1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**IN COMUNE DI GRAVELLONA TOCE (VB)**

**LOTTO N. 2**

- piena e perfetta proprietà del capannone industriale con struttura prefabbricata posto al piano terra, nel quale sono presenti alcune superfici a soppalco con struttura in ferro, con annessa palazzina uffici e relativa area di pertinenza, avente accesso dalla via G. Pariani e dalla via ing. Lagostina.

Il settore centrale dell'edificio è destinato alla produzione, mentre le superfici rispettivamente ad Est ed Ovest hanno la funzione di magazzino per le merci in entrata e in uscita. Gli spazi interni sono complanari accessibili e percorribili in continuità. Sul lato Nord esterno al capannone principale si trovano i locali per gli impianti tecnologici (cabina elettrica e centrale termica) e alcuni spazi di servizio e di immagazzinamento temporaneo.

La palazzina ad uso uffici è posta su tre livelli: spogliatoi e servizi igienici per il personale, magazzino e ripostiglio al piano interrato; uffici, servizi igienici, magazzino, ripostiglio e atrio di ingresso principale al piano terra; uffici e relativi servizi al piano primo.

Detto immobile è distinto nel Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune come segue e precisamente:

- **Foglio 10 Mappale 1174 subalterno 1**, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 36.800,00.

L'area sulla quale insiste l'immobile è censita al Catasto dei Terreni del suddetto Comune come segue e precisamente:

- **Foglio 10 Mappale 1174**, Ente Urbano, ha 01.19.00.



**Confini:** a Nord con il Mappale 375, ad Est con altro Foglio e la strada comunale via E. Lagostina, a Sud con la strada comunale via G. Pariani e ad Ovest con il Mappale 590 e il Torrente Strona.

**Disponibilità del bene:** *l'immobile risulta libero da cose e/o persone.*

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Gravellona Toce classifica i beni immobili oggetto di vendita come "Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e di servizi". Risulta rilasciato, in data 8 giugno 1967, il nulla osta originario del Comune di Gravellona Toce per la costruzione degli edifici "ad uso industriale".

In data 18/09/2015 è stata presentata al SUAP di Gravellona Toce comunicazione (C.I.L.A.) relativa ai lavori di manutenzione straordinaria per la costruzione di una parte interna all'edificio esistente. I lavori risultano eseguiti come da elaborati relativi alla comunicazione presentata.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 665.190,00**

**Offerta minima: € 498.893,00** (pari al 75% del prezzo base).

**Cauzione: € 20.016,00**

**Rilancio minimo di gara: € 10.000,00**



**Si precisa che l'importo della cauzione è comprensivo di € 16,00 per il bollo.**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** *la vendita dell'immobile è soggetta ad Iva o ad imposta di registro a seconda del verificarsi dei presupposti di Legge.*

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni:

### **2.1 Partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica.**



Gli interessati sono invitati a partecipare **alla gara di vendita con modalità telematica che si aprirà il giorno 20/05/2024 alle ore 09:00** e terminerà il giorno **14/06/2024 alle ore 12:00**, salvo quanto appresso.

**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 viene considerato festivo) e così a seguire.**

## 2.2 Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non è consentita la presentazione di offerte da parte di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese), fatta salva l'ipotesi ex artt. 579 e 583 c.p.c..

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

## 2.3 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635 specificando nella causale del bonifico **RG N. 22-2019 VERBANIA LOTTO N.2, cauzione.**

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. **La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di provenienza, pertanto dovrà essere necessariamente allegato ai documenti di partecipazione idoneo documento attestante le coordinate bancarie del soggetto presentatore dell'offerta, con espressa autorizzazione a restituire le somme su detto conto corrente e con preciso impegno del sottoscrittore dell'offerta di comunicare, con la massima tempestività, ogni variazione di dati agli Organi della Procedura.** Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa come previsto dall'art. 580, 2° comma cpc.

**La richiesta di partecipazione firmata digitalmente e il versamento della cauzione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03/06/2024. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.**

## 2.4 Visite.

Per la visione dei beni gli interessati potranno contattare l'Ausiliario "Aste Giudiziarie Inlinea Spa", cliccando sul pulsante "Richiedi prenotazione visita", presente nella scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), e seguendo l'iter guidato. L'Ausiliario rimane comunque a disposizione per ogni informazione all'indirizzo e-mail [ufficiocustodie@astegiudiziarie.it](mailto:ufficiocustodie@astegiudiziarie.it)

## 3. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.



### 3.1 Aggiudicazione provvisoria.

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

#### Offerte migliorative

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>a</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, pervenga alla Pec [f22.2019verbania@pecfallimenti.it](mailto:f22.2019verbania@pecfallimenti.it) formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

### 3.2 Termini di pagamento del prezzo

**Il termine per il versamento del saldo prezzo, del compenso della società incaricata e di un ulteriore importo pari a Euro 2.000,00 in conto spese, è di 60 giorni dall'aggiudicazione.** Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 15 T 01030 13900 000063311635 specificando nella causale del bonifico **RG N. 22-2019 VERBANIA LOTTO N.2, saldo prezzo/compenso/conto spese.** Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al soggetto specializzato. **Il residuo prezzo, il compenso della società incaricata e l'importo in conto spese dovranno essere versati nel termine fissato.**

**Si precisa che l'importo fisso pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) in conto spese sarà oggetto di successivo conguaglio.**

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, del compenso e della somma in conto spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione ed ulteriori conseguenze dell'art.587 cpc, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Si precisa che gli onorari d'asta, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente.

L'importo di detti onorari sarà determinato, sulla base del valore di aggiudicazione del lotto in vendita, dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente, in misura percentuale, secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, ivi comprese le eventuali irregolarità edilizie, piani convenzionati e/o altri vincoli ai quali sono assoggettati; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Trattandosi di vendita forzata, essa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o

manca di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, diritti reali e/o personali e/o oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento, parziale o totale, di impianti e/o parti o componenti dello stesso immobile alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto sia nella valutazione dei beni che nella determinazione del valore di vendita. Resteranno altresì espressamente esclusi i rimedi risarcitori e/o risolutivi e/o cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita, così come i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., così come la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486 e 1488 c.c. nonché la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

### 3.3 Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dalla Curatela. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta. Le stesse andranno corrisposte dall'aggiudicatario contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento del bene.

### PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.tribunale.verbania.giustizia.it](http://www.tribunale.verbania.giustizia.it) unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

### VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Livorno 03/04/2024

