

Fallimento: xxxx xxx (rgn. 3/2020)

Giudice Delegato: Dr.ssa Caterina Sinico - Curatore: Manuela Bianchi

**BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI IMMOBILI
(ex Art. 107 E 108 L.FALL.)**

Il Curatore della procedura in epigrafe, Manuela Bianchi

premesso che

1. In data 4.02.2020 il Tribunale di Verbania dichiarava il fallimento della xxx xxxx e nominava la sottoscritta curatore della procedura;
2. il Fallimento è unico proprietario del compendio immobiliare sito in Verbania, corso Nazioni Unite n. 5 nonché dei terreni ad uso parcheggio;
3. la Procedura, nell'ottica di una migliore valorizzazione dei beni nella disponibilità della Società fallita e, quindi, migliore e celere soddisfazione dei creditori, intende promuovere asta competitiva a modalità telematica asincrona avente ad oggetto la vendita del compendio immobiliare sito nel Comune di Verbania e meglio descritto al par. 1.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

invita

i soggetti interessati a presentare manifestazioni di interesse e, quindi, offerte irrevocabili di acquisto del Lotto Unico nel seguito descritto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Verbania - Sezione Fallimentare" (in seguito "Regolamento") disponibile sul sito <https://www.astegiudiziarie.it> e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, ragioni e servitù attive e passive esistenti, così come meglio indicate nelle relazioni dell'esperto stimatore arch. Giuseppe Papa e dell'arch. Massimiliano Bolamperti, oltre che nella relazione notarile rilasciata dal Notaio dr.ssa Stefania Scalabrini; relazioni alle quali ci si riporta integralmente e che devono intendersi qui trascritte per ogni conseguente effetto di legge, reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica del Portale delle Vendite - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astetelematiche.it e [https://www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

1. INDIVIDUAZIONE DEI COMPLESSI IMMOBILIARI DI XXXXX XXX IN FALLIMENTO E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

1.1 Lotto Unico composto da:

- ✓ Fabbricato ad uso commerciale in Comune di Verbania (VB), in corso Nazioni Unite n. 5, composto da zona negozio articolata su tre piani (due fuori terra ed uno interrato) collegati da

scale e ascensore; nonché servizi igienici, locali tecnici e magazzino oltre ad area scoperta di pertinenza. Il tutto è così censito al NCEU di Verbania:

- * foglio 72 mappale 891 sub. 2, piano S1, cat. D/8, rendita 4.240,00€
- * foglio 72 mappale 891 sub. 3, piano T, cat. D/8, rendita 5.586,00€
- * foglio 72 mappale 891 sub. 4, piano 1, cat. D/8, rendita 5.340,16€
- * foglio 72 mappale 891 sub. 5, piano S1, cat. C/2, cl. 6, 180mq, sup. cat. 211mq, rendita € 278,89.

Fa parte della consistenza anche il subalterno 1 del mappale 891 del foglio 72 NCEU, bene comune Non censibile (area scoperta, scale, ascensore, locale macchine e locale caldaia) e comune a tutti i subalterni del mappale 891.

- ✓ Terreni ad uso parcheggio, così censiti al Catasto Terreni:

- foglio 72, mappale 166 - prato - sup. mq. 1.144 - R.D. € 5,91 - R.A. € 5,61;
- foglio 72, mappale 171 - prato - sup. mq. 660 - R.D. € 3,41 - R.A. € 3,24
- foglio 72, mappale 441 - prato - sup. mq. 280 - R.D. € 1,45 - R.A. € 1,37;

Trattasi di immobili venduti dalla società fallita con atto in data 2/8/2017, dichiarato però inefficace nei confronti del Fallimento con sentenza emessa dal Tribunale di Verbania in data 30/12/2024, rep. 591/2024, RG 689/2024, già passata in giudicato ed annotata nei Registri Immobiliari il 27/2/2025 ai nn. 2118/137; e pertanto anche per essi è in vendita e potrà essere acquistata la piena, intera ed esclusiva proprietà.

Il Fallimento non ha acquisito l'attestato di prestazione energetica, che tuttavia potrà essere acquisito a cura e spese dell'aggiudicatario in tempo utile per l'atto di trasferimento se necessario.

1.2 Prezzo

Prezzo base Lotto Unico: € 882.000 (ottocentottantaduemila//00).

Cauzione: € 88.000 (ottantottomila//00).

Rilancio minimo: € 5.000 (cinquemila//00).

Rilancio massimo: € 10.000 (diecimila//00).

Minimi di offerta. Saranno ritenute inefficaci le offerte di acquisto inferiori all'importo di € 882.000 (ottocentottantaduemila//00); importo che deve intendersi e considerarsi al netto di imposte, spese ed oneri.

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

2.1 Manifestazioni d'interesse e partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica asincrona.

Gli interessati sono invitati a comunicare la propria offerta e a partecipare alla gara di vendita a modalità telematica asincrona che si aprirà il giorno **3 dicembre 2025 alle ore 9.00** e terminerà, salvo quanto appresso, **il giorno 7 gennaio 2026, alle ore 12.00**.

La richiesta di partecipazione dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **18 dicembre 2025**. 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.

2.2 Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (quale ad esempio un codice di sicurezza sociale). In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è cittadino di uno Stato per il quale non sussiste la condizione di reciprocità, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 sommaria descrizione del bene;
- l'indicazione del Referente della Procedura (cioè del sottoscritto Curatore);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato al punto 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'elezione di indirizzo della casella di posta elettronica per inviare e ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo da € 16,00 che deve essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata all'attualità, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella pec per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è formulata da cittadino di uno Stato per il quale non sussiste la condizione di reciprocità, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata in forza di una procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.);
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario¹, non cittadino dei Paesi E.F.T.A.², non cittadino della Repubblica di San Marino³ e non rifugiato⁴, oltre ai documenti suddetti, copia della carta di soggiorno o del permesso di soggiorno rilasciata/o dalla competente Autorità italiana, oppure

¹ I cittadini degli Stati membri della C.E.E. sono dispensati dalla verifica della "condizione di reciprocità" in applicazione dell'art. 52 del Trattato di Roma (TFUE), secondo quanto precisato dalla Corte di Giustizia della Comunità Europea con sentenza del 21 giugno 1974. Quanto, invece, ai territori d'oltre-mare di alcuni degli Stati membri, nonché alle Isole Faeröer, Åland, Normanne, e all'Isola di Man si applica quanto rappresentato nello Studio n. 8-2020/A del Consiglio Nazionale dei Notari.

² I cittadini dei Paesi E.F.T.A. sono dispensati dalla verifica della "condizione di reciprocità" in attuazione degli articoli 31-33-34 dell'Accordo sullo Spazio Economico Europeo. Si ricorda che hanno sottoscritto e ratificato il predetto Accordo, oltre agli Stati membri della C.E.E., l'Islanda, il Liechtenstein e la Norvegia.

³ I cittadini della Repubblica di San Marino godono dello stesso trattamento di quelli comunitari, in virtù della "Convenzione di amicizia e buon vicinato" stipulata con l'Italia il 31 marzo 1939.

⁴ I rifugiati sono dispensati dalla verifica della "condizione di reciprocità" in applicazione dell'art. 7, paragrafo 3, della Convenzione di Ginevra del 28 luglio 1951, ratificata e resa esecutiva con Legge 24 luglio 1954 n. 722, sempre che i medesimi risultino regolarmente residenti nel territorio italiano da almeno tre anni.

indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza o dell'accordo bilaterale che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano di cui all'art. 16 delle preleggi.

2.3 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione deve avvenire esclusivamente tramite bonifico al seguente conto corrente intestato al Fallimento, specificando nella causale del bonifico: "R.G.F. n. 3/2020 Lotto Unico, cauzione".

Banca Popolare di Sondrio - ag. Verbania Pallanza - Iban IT38 Y 05696 22400 000007186X38

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione del medesimo dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario al conto di provenienza.

Il bonifico dovrà essere effettuato con una tempistica tale che l'accredito della somma abbia luogo sul conto corrente della Procedura entro il giorno precedente la sessione di vendita telematica. Si precisa che, qualora il giorno di detta sessione non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente della Procedura secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli Organi della Procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno decurtate dall'importo versato; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto di vendita entro il termine convenuto ovvero non provveda, contestualmente alla vendita, al versamento del saldo prezzo oltre alle imposte di legge e alle spese come sopra indicate, l'aggiudicazione sarà revocata, la cauzione depositata verrà integralmente trattenuta e l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto, a titolo di penale, al pagamento della differenza tra il prezzo dallo stesso offerto e il prezzo di successiva aggiudicazione dell'immobile, dedotta la cauzione già trattenuta.

2.4 Sintesi delle modalità tecniche di presentazione delle offerte e delle modalità tecniche di partecipazione alla gara (per i dettagli consultare il Regolamento Aste Giudiziarie Inlinea).

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, Iban: IT38 Y 05696 22400 000007186X38 specificando nella causale del bonifico "R.G.F. n. 3/2020 Lotto Unico cauzione".
- Richiedere di partecipare alla gara.
- 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.

- **La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 18 dicembre 2025.**

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 altresì presente che presso il Tribunale di Verbania è abilitato un web service (<https://www.astegiudiziarie.it>) non solo ai fini informativi ma anche con postazione riservata utilizzabile da chi è interessato per servizio di assistenza in loco di supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di dalle ore 8:00 alle ore 13:00 di tutti giorni di durata della gara non festivi (escluso il sabato e previo appuntamento) oppure contattando il numero 0586/095312.

E' comunque previsto anche un servizio di assistenza da remoto contattando direttamente Aste Giudiziarie In linea spa al seguente recapito telefonico: 0586 20141.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

2.5 Visite al compendio immobiliare.

Per la visione del compendio immobiliare gli interessati potranno contattare l'ausiliario "Aste Giudiziarie In linea spa" nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.00 al n. 0586/095317 o presso la sede di Verbania Pallanza (VB), via S. Bernardino 29/a.

La visita potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link: *richiedi prenotazione visita* presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it

3. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

3.1 Aggiudicazione provvisoria.

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 ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e modi espressamente illustrati nel Regolamento.

3.2 Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione verrà effettuato a mezzo bonifico da accreditare al conto corrente intestato a "Fallimento zzzzz zzz" codice Iban **IT38 Y 05696 22400 000007186X38** entro il giorno precedente a quello che verrà fissato per la sottoscrizione del contratto notarile di vendita o - in alternativa - a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento xxxxxxx xxx in Iq.ne" contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita, dedotta la cauzione.

Spese, tasse, onorari notarili e altri oneri di legge saranno tutti a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere integralmente assolti alla stipula del contratto notarile di vendita.

Per l'incarico è dovuto ad Aste Giudiziarie un compenso, sotto forma di onorari d'asta, posto interamente a carico dell'aggiudicatario determinato, sulla base del valore di aggiudicazione del singolo lotto, dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente, in misura percentuale, come di seguito determinato:

Scaglioni	Valore di aggiudicazione	Onorari d'asta escluso iva
I	Fino ad € 150.000,00	3% del valore di vendita, con un minimo di € 1.000,00
II	Da € 150.000,01 fino ad € 300.000,00	2,5% del valore di vendita
III	Da € 300.000,01 fino ad € 700.000,00	2% del valore di vendita
IV	Oltre € 700.000,01	1,5% del valore di vendita

Tale compenso sarà versato direttamente ad Aste Giudiziarie dall'acquirente aggiudicatario.

Si precisa che il predetto compenso stabilito in percentuale sul valore di aggiudicazione, è dovuto ad Aste Giudiziarie anche nel caso in cui la procedura proceda alla vendita senza ricorrere all'utilizzo della piattaforma www.astetelematiche.it.

3.3 Presentazione istanza di autorizzazione a vendere l'immobile/gli immobili all'aggiudicatario/i.

A conclusione delle procedure e formalità di cui sopra, la curatela provvederà a presentare istanza di autorizzazione agli organi della Procedura a vendere i terreni all'aggiudicatario/i provvisorio/i.

3.4 Stipula dei contratti e immissione nel possesso.

La stipula del contratto di cessione del compendio immobiliare avverrà - in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione di cui al precedente punto 3.3 - avanti il **Notaio Salvatore Mendola** entro 45 giorni dall'aggiudicazione medesima, con contestuale immissione in possesso, salvo proroga discrezionale da parte della procedura fallimentare, per ulteriori 45 giorni. Oneri dell'atto notarile a carico dell'aggiudicatario.

3.5 Cancellazione dei gravami.

La cancellazione dei gravami verrà eseguita nei tempi e con le modalità di cui art. 108 l.fall., a cura e spese del Fallimento.

3.6 Termine per il pagamento dei diritti d'asta.

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà avvenire entro 5 (cinque) giorni lavorativi dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente intestato a "Aste Giudiziarie In linea spa" specificando nella causale del bonifico: RG. n. 3/2020 pagamento diritti d'asta.

4. MISCELLANZE

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 con eventuali offerenti, qualsiasi sia il loro grado.



Milano, li 7 novembre 2025



Il Curatore del Fallimento

Manuela Bianchi

