

Ubicazione

Lo stabile è situato in zona periferica della frazione Cireggio del Comune di Omegna (VB), raggiungibile dalla via privata collegata alla Via Flogno, un cancello pedonale e carraio consentono l'ingresso alla proprietà. La zona è collegata con il centro di Omegna da uno scarso servizio di mezzi pubblici; il collegamento la Stazione Ferroviaria di Fondotoce e l'imbocco dell'Autostrada A26, si trovano a una distanza di circa di 10 km.

Descrizione e dati catastali

Villa unifamiliare costituita da più unità immobiliari, oltre terreni, con un bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari, bene di cui al Foglio 17, mappale 1038, subalterni diversi. Precisamente:

alloggio di cui al foglio 17, mappale 1038, subalterno 14 (ex subalterno 1 e parte ex subalterno 4)

L'alloggio è ubicato al piano primo e secondo dello stabile. E' censito nella categoria A/2, classe 3, 8,5 vani, superficie catastale 211 mq., rendita euro 943,82.

Bene comune censibile ai subalterni 12, 13, 14 e 15, privo di intestazione catastale, di cui al foglio 17, mappale 1038, subalterno 11 (ex subalterno 2)

Il bene si trova al piano terra ed è costituito da corridoio, vano cantina, vano caldaia e vano lavanderia. E' censito nella categoria C/2, classe 4, 31 mq., superficie catastale 43 mq., rendita 33,62.

Alloggio di cui al foglio 18, mappale 1038, subalterno 12 (parte ex subalterno 3)

L'alloggio è ubicato al piano terra (parzialmente interrato) ed è costituito da portico, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due ripostigli, cantina. E' censito nella categoria A/2, classe 2, 4 vani, superficie catastale 98 mq., rendita euro 371,85.

Locale deposito di cui al Foglio 17, particella 1038, subalterno 13 (parte ex subalterno 3)

Locale deposito censito nella categoria C/2, classe 4, 4 mq., superficie catastale 6 mq., rendita euro 4,34.

Locale deposito di cui al Foglio 17, particella 1038, subalterno 15 (parte ex subalterno 3)

Locale deposito censito nella categoria C/2, classe 4, 7 mq., superficie catastale 8 mq., rendita euro 7,59.

Bene comune non censibile di cui al Foglio 17, particella 1038, subalterno 7 (parte ex subalterno 4)

Bene comune non censibile a tutti i subalterni privo di intestazione catastale

Autorimessa di cui al foglio 17, mappale 1038, subalterno 16 (ex subalterni 9 e 10 ed ex subalterno 5)

L'autorimessa è ubicata al piano terra ed è censita nella categoria C/6, classe 3, 35 mq., superficie catastale 40 mq., rendita euro 81,34.

Autorimessa di cui al Foglio 17, mappale 1038, subalterno 8 (ex subalterno 6)

L'autorimessa è ubicata al piano terra ed è censita nella categoria C/6, classe 3, 17 mq., superficie catastale 21 mq., rendita euro 39,51.

Terreno di cui al Foglio 17, mappale 313

L'area è costituita da un appezzamento di terreno declivo di mq. 520 utilizzato a giardino con piante ornamentali e da fiore.

Terreno di cui al Foglio 17, mappale 314

L'area è costituita da un appezzamento di terreno declivo di mq. 670 utilizzato a giardino con piante ornamentali e da fiore.

Intestazione in capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: proprietà per 1/2 indiviso.

Caratteristiche costruttive e stato di conservazione

Si rinvia alla relazione del C.T.U. Geom. Danilo Barbini licenziata in data 13 marzo 2023.

Regolarità edilizia e catastale

L'immobile è affetto da difformità urbanistiche non sanabili. Si rinvia per la descrizione e natura di tali difformità a quanto indicato nel paragrafo 6 della relazione del C.T.U. Geom. Danilo Barbini licenziata in data 13 marzo 2023.

Parti comuni ed oneri condominiali

Non sussistono parti comuni ed oneri condominiali trattandosi di una villa unifamiliare composta da unità immobiliari non di proprietà esclusiva di singole persone.

Stato di possesso

L'immobile è occupato dal fallito Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dalla di lui coniuge separata Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Contratto di locazione riguardante una parte della villa

E' stato stipulato un contratto di locazione ad uso diverso su una sola porzione dell'immobile (contratto dell'anno 2018, serie 3T, n. 5480, registrato in proroga presso l'Agenzia delle Entrate di Verbania in data 25.01.2025), che viene ritenuto dalla curatela non opponibile alla procedura, quantunque previo esperimento di idoneo giudizio accertativo.

Attestato di prestazione energetica

Con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che sono state redatte:

- per l'alloggio di cui al foglio 17, mappale 1038, subalterno 14 (ex subalterno 1 e parte ex subalterno 4) in data 8 ottobre 2025 certificazione N. 2025 216624 0024 attestante la classe energetica "E";
- per l'alloggio di cui al foglio 18, mappale 1038, subalterno 12 (parte ex subalterno 3) in data 8 ottobre 2025 certificazione N. 2025 216624 0023 attestante la classe energetica "F".

Per quanto non indicato in questo bando si rinvia:

- alla relazione del C.T.U. Geom. Danilo Barbini licenziata in data 13 marzo 2023; e
- alla relazione del C.T.U. Geom. Stefano Franzini licenziata in data 23 settembre 2024 (avente ad oggetto l'allineamento catastale relativamente ai beni posti in vendita e a rendere dichiarazione di conformità dello stato di fatto alle planimetrie catastali).

Lotto unico)

Prezzo Base	€	156.000,00 (centocinquantaseimila/00).
Cauzione	€	10.000,00 (diecimila/00).
Rilancio minimo	€	10.000,00 (diecimila/00).
Rilancio massimo	€	20.000,00 (ventimila/00).

Nota:

L'importo della cauzione deve essere maggiorato di € 16,00 per il bollo.

MINIMI DI OFFERTA

Saranno ritenute inefficaci le offerte di acquisto inferiori all'importo di € 156.000,00 (importo che deve considerarsi al netto di imposte, spese e oneri).

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 17 novembre 2025 alle ore 09:00 e terminerà, salvo quanto appresso, il giorno 25 novembre 2025 alle ore 12:00.

La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 20 novembre 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.

FASE 1: SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE (per i dettagli consultare il Regolamento allegato)

Per partecipare l'utente-offerente dovrà :

- **Effettuare registrazione al sito www.astetelematiche.it.**
- **Versare anticipatamente la cauzione** sopra indicata **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al fallimento codice IBAN IT81R0100522400000000003966 specificando nella causale del bonifico "FALL. RGF N° 31/2016 - massa 3, lotto unico, manifestazione di interesse".

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita, dopo l'aggiudicazione provvisoria di fine gara, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente codice IBAN IT81R0100522400000000003966, esclusivamente sul conto dal quale è pervenuto il bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge.

Si precisa che nel caso in cui tutti gli iscritti alla gara omettano, senza documentato e giustificato motivo, di partecipare alla stessa la cauzione versata sarà restituita - giusta la disposizione di cui all'art. 580 c.p.c. - solo nella misura dei nove decimi dell'intero.

- **Richiedere di partecipare alla gara.**

La domanda di partecipazione sarà generata in automatico dal sistema.

Tale domanda dovrà essere firmata digitalmente.

FASE 2: SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE (per i dettagli consultare il Regolamento allegato)

L'utente una volta abilitato potrà procedere alla formulazione dell'offerta irrevocabile utilizzando il codice univoco di partecipazione assegnatogli.

L'utente sarà abilitato una volta riscontrato l'effettivo accredito della cauzione e verificata la correttezza e completezza dei dati richiesti dalla piattaforma nonché dei documenti richiesti.

N.B. La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 20 novembre 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 inoltre presente che è previsto un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti:

telefonicamente al numero 0586/20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;

FASE 3: AGGIUDICAZIONE (per i dettagli consultare il Regolamento allegato)

- 1) Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la miglior offerta valida entro il termine di fine gara. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e modi espressamente illustrati nel Regolamento.
- 2) Terminata la gara il Curatore procederà a presentare istanza di autorizzazione agli organi della Procedura a vendere il lotto all'aggiudicatario provvisorio.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO, SPESE, REGIME FISCALE DELLA VENDITA, STIPULA DEL CONTRATTO E IMMISSIONE NEL POSSESSO

• Prima della sottoscrizione del contratto di compravendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare:

- il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione);
- un ulteriore 15% del prezzo di aggiudicazione in conto spese (salvo conguaglio in caso di insufficienza ovvero di restituzione del residuo).

Il versamento dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario (uno per il saldo prezzo e uno per il fondo spese) sul seguente conto corrente intestato al fallimento codice IBAN IT81R010052240000000003966, e sarà ritenuto in termini solo se verrà accreditato almeno entro il giorno precedente a quello che verrà fissato per la sottoscrizione del contratto.

In caso di mancato versamento entro il predetto termine l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, oltre a perdere le somme versate, sarà tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

• Spese, tasse, onorari notarili e altri oneri di legge saranno tutti a carico dell'aggiudicatario. E' a carico dell'aggiudicatario anche la spesa dovuta al gestore (la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.) della piattaforma web dove si svolgerà l'asta, attualmente pari ad euro 240,00 oltre I.V.A..

• **Regime fiscale della vendita:**

il Curatore precisa che la vendita è soggetta ad imposta di registro.

• La stipula del contratto di cessione del lotto avverrà – in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione da parte degli organi della procedura a vendere i beni –, avanti ad un Notaio che verrà scelto dal Curatore, entro 45 giorni dall'aggiudicazione medesima, salvo proroga discrezionale da parte della Procedura per un massimo di ulteriori 45 giorni.

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

La cancellazione dei gravami verrà eseguita ai sensi dell'art. 108 L.F..

VISITE DELL'IMMOBILE

Per la visione del lotto gli interessati potranno contattare l'ausiliario "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00 al numero 0323/679127 o presso la sede di Verbania (VB), Via San Bernardino n. 29/A.



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

PUBBLICITÀ

Alla pubblicità provvederà la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. che viene incaricata di curare la pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it secondo le modalità direttamente concordate.

La predetta società è delegata anche per le operazioni di pubblicità sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c..

Per tutto quanto non previsto nel presente bando si fa riferimento al regolamento allegato quale parte integrante del bando.

MISCELLANEE

Il presente annuncio non costituisce né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione di pubblico risparmio. Il presente annuncio e la ricezione di eventuali offerte non comportano alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti degli eventuali offerenti e, per essi, alcun diritto a qualsiasi titolo. I termini ivi indicati a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il Curatore fallimentare, su autorizzazione del Giudice Delegato, si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere dalle trattative ed interrompere la procedura con eventuali offerenti, qualsiasi sia il loro grado.

Gravellona Toce, 8 ottobre 2025.

Il Curatore fallimentare
Dr. Francesco Roman




ASTE GIUDIZIARIE



I partecipanti telematici alle aste immobiliari sono tenuti a prendere visione del bando d'asta e degli altri documenti messi a loro disposizione. Il presente regolamento integra il bando e si applica a tutti i partecipanti. Quanto non espressamente indicato nel presente regolamento è definito nel bando d'asta.

1. REGISTRAZIONE AL SITO WWW.ASTETELEMATICHE.IT

Per partecipare alle vendite è necessario iscriversi gratuitamente e una sola volta al sito internet www.astetelematiche.it, selezionando nella homepage il pulsante "Accesso Utenti", cliccando poi su "Registrati" e seguendo i passaggi indicati. Durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido.

Durante le operazioni di registrazione l'utente sceglie le credenziali di accesso (username e password) alla piattaforma www.astetelematiche.it. Con le credenziali di accesso l'utente potrà autenticarsi selezionando il pulsante "Accesso Utenti" e di seguito "Accedi" e potrà compiere tutte le operazioni previste. Ultimata la registrazione, è necessario controllare la propria casella di posta elettronica e attendere l'arrivo di una mail di conferma di avvenuta registrazione.

L'utente è responsabile della custodia e del corretto utilizzo delle credenziali di autenticazione alla propria area riservata (username e password), nonché di ogni conseguenza dannosa o pregiudizio che dovesse compromettere il regolare svolgimento della vendita, a seguito del non corretto utilizzo, dello smarrimento, sottrazione e/o compromissione della riservatezza del proprio account.

2. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per partecipare alla vendita telematica, oltre alla registrazione al sito www.astetelematiche.it, è obbligatorio versare **anticipatamente** la cauzione per l'importo indicato nel bando di vendita o nella scheda online della stessa. Il versamento deve avvenire tramite bonifico sul conto corrente indicato nel bando di vendita. Il versamento della cauzione potrà essere effettuato con le modalità e nei termini indicati nel bando di vendita.

3. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E CODICE DI PARTECIPAZIONE

Per la presentazione della domanda di partecipazione, l'utente registrato dovrà accedere autenticandosi al sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta di interesse ed effettuare l'iscrizione alla gara selezionando il pulsante "partecipa". Tale selezione permette l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, secondo le modalità ed entro la scadenza precisate nel bando d'asta.

Al termine dell'iscrizione viene generata la domanda che dovrà essere firmata digitalmente.

All'interno della domanda di partecipazione è presente il codice di partecipazione generato dalla piattaforma, che dovrà essere utilizzato per accedere all'area di formulazione delle offerte.

L'utente è responsabile della custodia e del corretto utilizzo del codice di partecipazione.

4. OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Il responsabile della vendita, effettuato il riscontro dell'avvenuto accredito della cauzione sul conto corrente indicato e l'ammissibilità della domanda di partecipazione, provvederà ad abilitare il partecipante. L'utente riceverà tramite e-mail la notifica dell'avvenuta abilitazione e potrà quindi formulare le offerte irrevocabili di acquisto.

Per la formulazione della propria offerta, l'utente abilitato, dovrà autenticarsi con le proprie credenziali sul sito www.astetelematiche.it, scegliere l'asta per la quale ha presentato la domanda, selezionare il pulsante "offri" ed inserire il codice di partecipazione presente all'interno della domanda di partecipazione.

Le offerte irrevocabili successive alla prima dovranno contenere un rilancio secondo l'aumento minimo ed il rilancio massimo indicati nel bando. Si precisa che il sistema non consente di effettuare rilanci di importi con decimali.

5. MECCANISMO DI VALIDAZIONE DELLE OFFERTE

In caso di gara, il metodo di validazione delle offerte si basa sul tempo di deposito delle stesse sul server ospitante il sito web www.astetelematiche.it.

Le offerte sul server vengono registrate in modo sequenziale pertanto il tempo in via esclusiva considerato nel dirimere eventuali conflitti tra i partecipanti sarà quello di registrazione dei dati costituenti l'offerta sul server di destinazione ove è allocata l'applicazione di gara.

Posto che la determinazione del tempo dell'offerta, con conseguente indicazione della tempestività e della progressione d'ordine di detta offerta in rapporto alle altre, è data automaticamente dalla registrazione della stessa sul server come sopra illustrato, si precisa che:

- il tempo visualizzato dall'utente sul proprio computer o altro dispositivo non ha alcun valore;
- il tempo risultante all'interno della console di gara, al momento dell'invio dell'offerta è indicativo.

L'autorità giudiziaria 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).

Il responsabile della vendita si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati.

6. FINE GARA

Il penultimo giorno di gara, tutti i partecipanti riceveranno una mail di notifica contenente sia l'indicazione della prossima scadenza, sia la comunicazione relativa alle modalità di prolungamento della gara. Durante la fase di prolungamento, tutti gli utenti abilitati possono effettuare rilanci.

7. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E RESTITUZIONE CAUZIONI

Terminata la gara i partecipanti riceveranno tramite mail comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria e delle ulteriori indicazioni da parte del responsabile della vendita.

Ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico, esclusivamente sul conto dal quale è pervenuto il bonifico.

SI PRECISA CHE

Non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali, a mero titolo di esempio: perdita di connettività sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscano o limitino l'usabilità dell'applicazione di gara.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione, contattare l'Ausiliario del Giudice, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ai seguenti recapiti:

Ufficio Custodie di Verbania:

Tel 0323/679127, mail ufficiocustodie@astegiudiziarie.it

Dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 17:00

Assistenza tecnica:

0586/20141 (due volte tasto due)

dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.