

Procedura di accordo per la composizione della crisi da sovraindebitamento (misto liquidatorio):

RG n. 1/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristina Sinico

Liquidatore: Avv. Andrea Rovescalli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Il Liquidatore della Procedura in epigrafe, Avv. Andrea Rovescalli del Foro di Verbania, con Studio in Verbania (VB), via Montezeda n. 2/A

premessò che

- il Tribunale di Verbania, con decreto del 15.06.2022, dichiarava aperta la liquidazione del patrimonio del debitore sig. XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX (XX) il XXXXXX, residente in XXXX, via XXXXX, e nominava Liquidatore della procedura l'avv. Beatrice Cristina Madella, cui subentrava l'avv. Andrea Rovescalli, a seguito di provvedimento del Tribunale di Verbania in data 10.05.2023;
- con provvedimento in data 12.11.2025, il Tribunale di Verbania autorizzava il liquidatore a procedere a nuova vendita competitiva con modalità telematica dei compendi immobiliari *sub* liquidazione, a prezzo ribassato;
- in esecuzione del programma liquidatorio, 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, il sottoscritto Liquidatore

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 del Tribunale di Verbania - Sezione Procedure Concorsuali" (in seguito "**Regolamento**") qui allegato *sub* 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Lotto 11): Nel COMUNE DI MASERA:

A) Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà XXXXXXXX:

Terreni a prato e orto, in parte adiacenti al fabbricato residenziale del medesimo lotto, censiti a NCT del Comune di Masera al:

- **foglio 31, particella 32**, prato, classe 3, mq 60, r.d. €0,11, r.a. €0,19.

Confini: particelle 31, 333, 33, 61.

- **foglio 31, particella 50**, seminativo, classe 2, mq 56, r.d. €0,14, r.a. €0,22.

Confini: particelle 52, 51, strada.

- **foglio 31, particella 65**, pascolo arb., classe 1, mq 33, r.d. €0,03, r.a. €0,01.

Confini: particelle 64, 67, 68, 90, 62.

- **foglio 31, particella 68**, seminativo, classe 2, mq 73, r.d. €0,19, r.a. €0,28.

Confini: particelle 67, 66, 91, 65.

- **foglio 31, particella 74**, seminativo, classe 1, mq 19, r.d. €0,07, r.a. €0,09.

Confini: particelle 374, strada, 75, 73.

Valore di stima: terreni in quota di proprietà $\frac{1}{2}$ = € 1.090,00

B) Proprietà per l'intero (1/1) XXXXXXXX :

Appartamento non abitato e non locato, dotato di parti comuni con altre unità del medesimo fabbricato, non formalmente costituite in condominio sito a primo piano con cantina a p. seminterrato di palazzina a tre piani f.t., con parti comuni costituite da cortile, vani seminterrati, ingresso, vano scala, piccolo prato, sita nel centro storico della località Quartavolo, frazione montana a circa 500 m slm, raggiungibile con strada veicolare distante circa 2 km dal centro cittadino.

Il tutto, censito a NCEU del Comune di Masera al:

- **foglio 31, particella 38 sub 8**, cat. A/3, classe 3, mq 98, vani 5,5, rendita €312,46 - frazione Quartavolo, piano S1-1;

Corrispondenza a Catasto Terreni: foglio 31, mappale 38.

Confini a Catasto Terreni: particelle 351, 361, 352, strada, 374, 69, 36, 35.

Attestato relativo al fabbricato (allegato 4): APE n°2023 101646 0007 in Masera C.F. f. 31 particella 38 sub 8 - classe energetica "F".

Valore di stima : fabbricato, quota di proprietà $\frac{1}{1}$ = totale € 75.085,00

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima con i relativi allegati.

Prezzo base: € 55.531,38

Cauzione: € 5.000,00

Rilancio minimo: € 5.000,00

Rilancio massimo: € 10.000,00

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 03 dicembre 2025 alle ore 09:00 e terminerà il giorno 07 gennaio 2026 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.

La domanda di partecipazione dovrà essere firmata digitalmente.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

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.

Si fa presente che PRESSO IL TRIBUNALE E' ABILITATO UN WEB-SERVICE non solo ai fini informativi ma anche CON POSTAZIONE RISERVATA utilizzabile da chi è interessato PER SERVIZIO A PAGAMENTO DI ASSISTENZA IN LOCO DI SUPPORTO TECNICO, durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione dalle ore 10:00 alle ore 12:00 di tutti i giorni di durata della gara non festivi (escluso il sabato) oppure contattando il numero 0586/095312 oppure scrivendo all'indirizzo mail webservice.verbania@astegiudiziarie.it.

E' comunque previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario del Giudice, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono staff aste telematiche 0586/201415, 0586/201487; 0586/095616.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

2.3 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla procedura PLP n. 1/22 Rg Fall. recante codice IBAN IT09 D05 6962 2400 000 007 802X72 specificando nella causale del bonifico **RGF N. 1/2022 lotto n. 11, 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 di provenienza. 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 potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18 dicembre 2025 alle ore 12.00. 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 poter chiedere la fissazione un appuntamento volto a prendere visione dell'immobile, l'utente potrà cliccare sul bottone "richiedi prenotazione visita" presente accanto alla scheda del bene pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it e seguire l'iter guidato. L'ausiliario rimane comunque a disposizione per ogni informazione alla mail ufficiocustodie@astegiudiziarie.it.

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'ausiliario "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 13:00 al numero 0586/095317 o presso la sede di Verbania (VB), Via San Bernardino 29/A).

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE, AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E STIPULADELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.

3.1 Sintesi delle modalità di partecipazione (per i dettagli consultare il Regolamento allegato)

Per partecipare l'utente-offerente dovrà:

- a. effettuare la registrazione al sito www.astetelematiche.it ;
- b. versare anticipatamente la cauzione, secondo le modalità e nei termini sopra indicati;
- c. richiedere di partecipare alla gara: la domanda di partecipazione sarà generata automaticamente dal sistema e dovrà essere firmata digitalmente

3.2 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 18.12.2025.

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 non inferiore 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.

Per ogni necessità, è presente un servizio di ASSISTENZA DA REMOTO, contattando direttamente Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al seguente recapito telefonico: 058620141, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

E' possibile contattare il servizio di assistenza anche via e-mail al seguente indirizzo: assistenza@astetelematiche.it

3.3. 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.

3.4 Modalità di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, 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 oltre iva di legge e quanto versato in conto cauzione);
- diritti d'asta pari ad € 240,00 + iva per ciascun lotto;
- un ulteriore 10% del prezzo di aggiudicazione in conto spese (salvo conguaglio in caso di insufficienza ovvero restituzione del residuo).

Il versamento dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, recante codice IBAN IT09 D05 6962 2400 000 007 802X72 specificando nella causale del bonifico **RGF N. 1/2022 lotto 11, saldo prezzo e diritti d'asta**, e sarà ritenuto in termini solo se accreditato entro il giorno precedente a quello che verrà fissato per la sottoscrizione del contratto di compravendita.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e dei diritti d'asta entro il termine fissato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, oltre a perdere le somme versate a titolo di cauzione, sarà tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c., fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

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.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Liquidatore 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".

Spese, tasse, oneri notarili e gli altri oneri di Legge saranno tutti a carico dell'aggiudicatario che dovrà corrisponderli al Notaio contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita.

Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario, anche i compensi, rimborsi spese e le anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

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.

La stipula del contratto di cessione del bene avverrà – in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione da parte degli organi della procedura a vendere il bene - **avanti il Notaio prescelto dall'aggiudicatario, purché avente Studio nella provincia del Verbano-Cusio-Ossola, entro 45 giorni dall'aggiudicazione medesima**, con contestuale immissione in possesso, salvo proroga discrezionale da parte della Procedura, per ulteriori 45 giorni.

4. PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso il nominativo del debitore di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

5. VARIE

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

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Liquidatore avv. Andrea Rovescalli ai seguenti recapiti:

PEC: avvandrearovescalli@cnfpec.it; e-mail: avvandrearovescalli@gmail.com; tel: 0323/501808.

Verbania, lì 13 novembre 2025

Il Liquidatore
Avv. Andrea Rovescalli