Avv. Riccardo Sappa
Studio Associato SAS
SAPPA AMBROSO SANVITO
Via 42 Martiri 165/B
28924 VERBANIA
Pec: avvriccardosappa@cnfpec.it

TRIBUNALE DI VERBANIA

Liquidazione Giudiziale n. 5 / 2026 R.G.L.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonietta Sacco

Curatore: Avv. Riccardo Sappa

***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Lotto 2

Il Curatore della procedura indicata in epigrafe, Avv. Riccardo Sappa,

- vista l'approvazione dell'integrazione del Programma di Liquidazione in data 14 settembre 2026 e l'autorizzazione alla vendita in data 23 ottobre 2026, ai sensi dell'art. 213 comma 7 Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza;
- visti gli artt. 213 e 216 CCII;

AVVISA

che il giorno **8 gennaio 2027 alle ore 10,00**, procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile di seguito descritto, alle condizioni stabilite nel D.M. 32/2015 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

* * *

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

Descrizione:

Compendio immobiliare composto da:

Bene 1 **- Fabbricato industriale** con antistante area pertinenziale, costruito ed adattato per speciali esigenze di attività industriale (deposito combustibili), non suscettibile di diversa destinazione senza radicali trasformazioni. L'immobile è costituito da: uffici con servizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

igienici, spogliatoio, centrale termica, officine, autorimesse, depositi, locali tecnici, baie di carico, cisterne aree di gasolio, cisterna di cherosene, cisterna interrata, pesa a ponte ed ampio piazzale di manovra.

Ubicazione: Domodossola (VB), Località Case delle Rane n.11

Dati Catastali: C.F. foglio 69, mappale 96, subalterno 2, P.T-1, Zc 1, Categoria D/7, rendita catastale € 6.624,00

Confini: particelle 137, 70, 67 e 115

Proprietà: Quota 1/1

Superficie complessiva: 816,30 mq

Bene 2 **- Appartamento**, ad uso custode sito al piano primo, sviluppato su un unico livello e costituito da: al piano terra da ingresso e sottoscala, al piano primo da disimpegni, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e balconi.

Ubicazione: Domodossola (VB), Località Case delle Rane n.11

Dati Catastali: C.T. foglio 69, mappale 96, subalterno 3, P.T-1, Categoria A/3, Cl.2, Cons. 5 vani

Confini: partielle 137, 70, 67 e 115

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: 140 mq

Bene 3 **- Terreno**, destinato a strada di accesso privata posto al di fuori della recinzione di confine dell'area esterna

Ubicazione: Domodossola (VB), Località Case delle Rane

Dati Catastali: C.T. foglio 69, mappale 67, incolto produttivo, Cl 1, Reddito Agrario 0,1€

Confini: particelle 115, 96, 70,76, 126, 74 e strada pubblica (S.P. 166)

Proprietà: Quota 1/4

Superficie complessiva: 1010,00 mq

Prezzo base di vendita del Lotto: Euro 350.00,00 (trecentocinquantamila/00);

Offerta Minima: Euro 262.500,00 (duecentosessantaduemilacinquecento/00)

Cauzione: Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00)

Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

La curatela si avvale dell'opzione per l'applicazione dell'IVA nella misura di legge.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Osservazioni

1) Stato di occupazione

Immobili liberi da persone e cose di proprietà di terzi.

2) Stato di conservazione

Il Fabbricato Industriale, nel suo complesso, alla data del sopralluogo versa in condizioni di manutenzione eterogenee.

La palazzina ove risultano ubicati gli uffici presenta, all'interno, discrete condizioni di manutenzione, seppur con finiture risalenti all'epoca di costruzione e segni di obsolescenza impiantistica; all'esterno si rilevano fenomeni di degrado degli intonaci e sfogliamenti al piede.

I restanti fabbricati, nonché l'area esterna di pertinenza, versano in condizioni di manutenzione mediocri, al limite della sufficienza, con diffusi segni di vetustà e abbandono dovuti alla prolungata inattività. Si riscontrano, in particolare, invasione di vegetazione infestante, fessurazioni e distacchi delle pavimentazioni in cls, ossidazione diffusa delle carpenterie metalliche, dei serbatoi fuori terra e delle strutture della baia di carico, come da documentazione fotografica allegata.

Sotto il profilo energetico, il fabbricato presenta un elevato fabbisogno di energia termica, risultando classificato in classe energetica F (EPgl,nren 204,07 kWh/m² anno).

L'Appartamento, nel suo complesso, alla data del sopralluogo versa in sufficienti condizioni di manutenzione, ancorché con finiture risalenti e segni di normale vetustà.

Sotto il profilo energetico, l'unità immobiliare presenta un elevato fabbisogno di energia termica, risultando classificata in ckasse energetica F (EPgl,nren 480,96 kWh/ m² anno).

Il Terreno si presenta in buono stato manutentivo.

3) Regolarità edilizia e titolo abilitativo

Il Fabbricato Industriale non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domodossola è emerso che il fabbricato in oggetto è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 11039 di prot. rilasciata il 21/09/1967 (pratica n. 143/67);
- Licenza Edilizia n. 7387 di prot. rilasciata il 27/04/1968 (pratica n. 81/68);
- Licenza Edilizia n. 7386 di prot. rilasciata il 27/04/1968 (pratica n. 82/68);
- Licenza Edilizia n. 13224 di prot. rilasciata l'11/10/1971 (pratica n. 135/71);
- Licenza Edilizia n. 17105 di prot. rilasciata il 12/12/1972 (pratica n. 147/72);
- Autorizzazione Edilizia n. 19414 di prot. rilasciata il 27/12/1984 (pratica n. 276/84);
- Autorizzazione Edilizia n. 8282 di prot. rilasciata l'08/10/1990 (pratica n. 177/90);
- Concessione Edilizia n. 14455 di prot. rilasciata il 12/10/1992 (pratica n. 7/90);
- Autorizzazione n. 200/01 rilasciata il 12/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività n. 8412 di prot. presentata il 09/05/2001 (pratica n. 50/01);
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 8909 di prot. presentata il 16/05/2001;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 8910 di prot. presentata il 16/05/2001;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 8911 di prot. presentata il 16/05/2001;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 18323 di prot. presentata il 18/10/2002;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 18324 di prot. presentata il 18/10/2002;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 18325 di prot. presentata il 18/10/2002.

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso i competenti uffici comunali e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali, è emersa la non conformità tra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra richiamati. In particolare, a seguito dei sopralluoghi effettuati e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, sono state accertate le seguenti difformità:

- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche alle aperture esterne;
- discordanze relative ad altezze, distacchi, cubatura e superficie coperta, rientranti nel concetto di tolleranza di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 "Tolleranze costruttive".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data di redazione della presente relazione non risultano pendenti procedimenti sanzionatori né ordinanze di ripristino a carico dell'immobile in oggetto. Si evidenzia, tuttavia, che ai fini della compiuta verifica della sanabilità delle opere sopra descritte, si rende necessaria specifica istruttoria tecnico-amministrativa mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, ovvero accertamento di conformità ai sensi della normativa vigente. Tale attività esula dall'incarico conferito allo scrivente CTU e potrà essere definita esclusivamente mediante formale procedimento presso l'Ente competente, il quale determinerà in modo puntuale eventuali prescrizioni, sanzioni amministrative e condizioni per la regolarizzazione.

L'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere alla presentazione di progetto in sanatoria, ove ne sussistano i presupposti normativi, ovvero, in alternativa, all'esecuzione delle opere di ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo di oneri tecnici, diritti, oblazioni e/o sanzioni amministrative ed eventuali opere edilizie di ripristino, è stimato in via meramente prudenziale ed indicativa in € 10.000,00. Detto importo è stato considerato in detrazione nella determinazione del valore di stima del bene. Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Domodossola in data 28/09/2026, allegato alla presente relazione.

L'Appartamento non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domodossola è emerso che, relativamente allo stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 11039 di prot. rilasciata il 21/09/1967 (pratica n. 143/67);
- Licenza Edilizia n. 7387 di prot. rilasciata il 27/04/1968 (pratica n. 81/68);

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso i competenti uffici comunali e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali, è emersa la non conformità tra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra richiamati. In particolare, a seguito dei sopralluoghi effettuati e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, sono state accertate le seguenti difformità:

- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- discordanze relative ad altezze, distacchi, cubatura e superficie coperta, rientranti nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concetto di tolleranza di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 "Tolleranze costruttive".
Alla data di redazione della presente relazione non risultano pendenti procedimenti sanzionatori né ordinanze di ripristino a carico dell'immobile in oggetto. Si evidenzia, tuttavia, che ai fini della compiuta verifica della sanabilità delle opere sopra descritte si rende necessaria specifica istruttoria tecnico-amministrativa mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, ovvero accertamento di conformità ai sensi della normativa vigente. Tale attività esula dall'incarico conferito allo scrivente CTU e potrà essere definita esclusivamente mediante formale procedimento presso l'Ente competente, il quale determinerà in modo puntuale eventuali prescrizioni, sanzioni amministrative e condizioni per la regolarizzazione. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere alla presentazione di progetto in sanatoria, ove ne sussistano i presupposti normativi, ovvero, in alternativa, all'esecuzione delle opere di ripristino dello stato legittimo dei luoghi.
Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo di oneri tecnici, diritti, oblazioni e/o sanzioni amministrative ed eventuali opere edilizie di ripristino, è stimato in via meramente prudenziale ed indicativa in € 5.000,00. Detto importo è stato considerato in detrazione nella determinazione del valore di stima del bene.
Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Domodossola in data 28/09/2026.

Per quanto riguarda il Terreno, in merito ai vincoli ed alla sussistenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Domodossola in data 28/09/2026.

Si precisa che il manto di copertura dei fabbricati che compongono il compendio immobiliare risulta realizzato in lastre di cemento-amianto tipo "Eternit" e che nello stesso sono presenti serbatoi per lo stoccaggio di gasolio e cherosene, interrati e fuori terra, e che competerà all'acquirente ogni onere e costo di eventuale messa in sicurezza, rimozione, smaltimento e bonifica dei luoghi.

Al riguardo si precisa che la vendita è subordinata alle seguenti condizioni:

- gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esclusione di ogni garanzia per vizi e difformità in favore dell'acquirente che dovrà intendersi espressamente rinunciata da parte di quest'ultimo;
- la descrizione e le condizioni di diritto e di fatto del bene sono esclusivamente quelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

descritte nella documentazione planimetrica e catastale pubblicata in occasione della vendita competitiva e nella perizia ivi pubblicata, con riferimento alla data di redazione della perizia medesima; in caso di difformità descrittive tra il presente avviso di vendita e la perizia, avrà prevalenza il contenuto di quest'ultima;

- l'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 217 II comma CCII.

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

2.1 Partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 7 gennaio 2027, giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

Si fa presente che 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.

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c. ovvero tramite terzo soggetto, munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti il Curatore procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

2.2 Condizioni di ammissibilità formale

L'offerta d'acquisto 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 o un codice identificativo. 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 del codice civile, 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 (Tribunale di Verbania);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura concorsuale (indicati in epigrafe del presente avviso);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene (riportata al paragrafo 1 del presente avviso);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'indicazione del referente della procedura (il curatore indicato in epigrafe del presente avviso);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che dovrà essere pari almeno al 75% rispetto al prezzo base;
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) 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 euro 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 (salva 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 a 6 mesi dalla presentazione, 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 di posta elettronica certificata 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 n**on 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.).

2.3 Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale Vivarelli Combustibili s.r.l., recante codice IBAN IT23X0538722400000049677429.

Il bonifico, con causale "LG N. 5/2026 Tribunale di Verbania, lotto n. 2, cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il 7 gennaio 2026 ore 12:00, giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora nel giorno fissato per l'inizio della vendita telematica non risulti riscontrabile l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo di bonifico bancario con accredito sul conto di provenienza.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto di vendita entro il termine fissato 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 Visite

La richiesta di visita del bene deve essere effettuata tramite il sito https://pvp.giustizia.it mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione.
In ogni caso gli interessati potranno contattare lo studio del Curatore (sito in Verbania, Via Quarantadue Martiri nr. 165-B) nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 al numero 0323/345835, , ovvero scrivendo una email all'indirizzo riccardo.sappa@studiosas.eu.

3. AGGIUDICAZIONE E TERMINI DI PAGAMENTO

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo a partire dalle ore 10,00 del 8 gennaio 2027.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 5 giorni (esclusi il sabato e i giorni festivi), dal 8 gennaio 2027 alle ore 12,00 del 15 gennaio 2027.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti 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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Curatore procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (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;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La curatela informerà il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori dell'esito della gara, depositando in cancelleria la relativa documentazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 comma 9 CCII.
Si fa presente che, ai sensi dell'art. 217 CCII il Giudice Delegato, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, nel termine di cui all'art. 216 comma 9 CCII, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ.

Il termine massimo e perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà è di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal Curatore con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire tramite bonifico sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale, recante codice IBAN IBAN IT23X0538722400000049677429, specificando nella causale "LG N. 5/2026 Tribunale di Verbania, lotto n. 2, saldo prezzo".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. cod. civ.

Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, ad istanza della curatela, il Giudice Delegato ordinerà, ai sensi dell'art. 217 2° comma CCII, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Gli oneri relativi saranno a carico della Liquidazione Giudiziale.

5. ULTERIORI REGOLE GENERALI

A cura del Curatore, il presente avviso sarà pubblicato:
sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per ulteriori informazioni nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o non, che afferiscano alle apparecchiature utilizzate dagli utenti per la partecipazione alla vendita, 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'utilizzo dell'applicazione di gara.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Il Curatore si riserva la facoltà di escludere dalla gara i soggetti non legittimati alla partecipazione.

Verbania, 30 ottobre 2026

Il Curatore Fallimentare
Avv. Riccardo Sappa



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009