



TRIBUNALE DI VERBANIA

Concordato preventivo omologato RG CP N° 1/2020

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonietta Sacco

Liquidatore Giudiziale: Dott. Francesco Roman



BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI IMMOBILI



Il Liquidatore Giudiziale della Procedura indicata in epigrafe, Dott. Francesco Roman

premessò che

1. Con decreto in data 11 gennaio 2022, depositato il successivo giorno 19, il Tribunale di Verbania omologava il concordato preventivo proposto dalla società NUGO ROMANO S.p.a. con sede legale in Piedimulera (VB) Via Artigianale Sassonia n. 6 (oggi NUGO ROMANO S.r.l. in liquidazione con sede legale in Verbania (VB), Via Ticino n. 23), codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese Monte Rosa Laghi Alto Piemonte 01156060038, e nominava il sottoscritto Liquidatore Giudiziale della Procedura.

2. La Procedura, nell'ottica di una migliore valorizzazione dei beni immobili di proprietà della società NUGO ROMANO S.r.l. in liquidazione e quindi di un migliore e più celere raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano concordatario, intende procedere ad una asta competitiva a modalità telematica avente ad oggetto la vendita dei beni di seguito descritti siti in Comune di Pieve Vergonte (VB).

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale

invita

i soggetti interessati a presentare manifestazioni di interesse e, quindi, offerte irrevocabili di acquisto delle seguenti unità immobiliari di proprietà della NUGO ROMANO S.r.l. in liquidazione, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche – Tribunale di Verbania" (in seguito "Regolamento") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In Comune di Pieve Vergonte (VB)

Ubicazione

Complesso immobiliare collocato alle porte del Comune di Pieve Vergonte, in zona collinare, Strada

Comunale Case Springhetti. Ottima accessibilità, a 10 minuti di percorrenza è possibile immettersi nella Strada Statale 33 del Sempione.

Descrizione e caratteristiche delle unità immobiliari

Appartamento al secondo piano di una palazzina (distribuita su due piani, più un piano interrato ad uso cantine e deposito) costituito da zona giorno con soggiorno e cucina abitabile e zona notte con due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno e ripostiglio. E' compresa la quota dei beni comuni non censibili indicati al foglio 2, mappale 894, subalterno 1.

L'unità residenziale allo stato attuale non presenta i terminali degli impianti idrico sanitario e riscaldamento e non presenta la caldaia. Sono da realizzare le opere di finitura dell'area esterna.

L'edificio, di nuova costruzione e mai abitato, presenta parte delle facciate rivestite in pietra, tetto con copertura in piode, serramenti in legno e, in generale, un livello di finiture lussuoso.

L'edificio è completato ed è stato ottenuto il certificato di agibilità.

Predisposti gli impianti di acqua, riscaldamento ed energia con tubi posizionati e cavi tirati.

Posto auto di mq. 21,66 facente parte di un'autorimessa, suddivisa in tre posti auto, ancora al rustico.

L'accesso al fabbricato avviene mediante l'esistente cancello pedonale prospettante sulla strada comunale; all'unità sopra descritta viene annesso in quota indivisa del 50% il mappale 952 del foglio 2 (antistante agli ingressi delle cantine) e il terreno censito al mappale 888 del foglio 2 (corte esclusiva di 240 mq. al netto del corpo autorimesse), fatta eccezione per la porzione di autorimessa abbinata al lotto 15, mentre per quanto riguarda l'estradosso della copertura piana dell'autorimessa nel suo complesso rimane di pertinenza in pari quota ai lotti 12 e 13.

Sulla porzione di terreno (esterna al cancello carraio e rappresentata nella fotografia n. 1 a pagina 6 della relazione integrativa di stima licenziata nel marzo 2022 dall'Ing. Franco Falciola), evidenziata in azzurro nella planimetria allegata alla stessa anzidetta relazione sotto la lettera "X" (parte del mappale 947 del foglio 2), va precisato che dovrà essere (verrà) costituita servitù attiva di passaggio carraio e pedonale a favore dell'unità immobiliare a destinazione autorimesse censita al foglio 2 mappale 888.

Stato di possesso

Sia l'appartamento che il posto auto sono liberi.

Consistenza delle unità immobiliari

Foglio	Mapp.	Sub.	Descrizione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie (mq.)	Rendita
2	894	3	- Appartamento - Cantina	- 2 - Terra	A/2	1	6 vani	129	€ 325,37
2	888		Autorimessa (*)	Terra	C/6	1	65 mq.	86	€ 114,14
2	952	-	Quota indivisa del 50% - Reliquato stradale	-	-	-	33 mq.	-	-

(* Si precisa che è all'interno di questa autorimessa che si trova il posto auto di mq. 21,66 posto in vendita con questo lotto).

El compresa la quota dei beni comuni non censibili indicati al foglio 2, mappale 894, subalterno 1.

Regolarità edilizia e catastale

A seguito della cessione della autorimessa in abbinamento all'unità residenziale dovrà essere redatto apposito DOCFA di aggiornamento finalizzato alla identificazione catastale dell'autorimessa abbinata all'appartamento.

Gli oneri per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria e la regolarizzazione catastale sono stimati in € 2.000,00.

Si segnala, inoltre, che dovrà essere chiusa l'apertura rappresentata nella fotografia n. 5 a pagina 14 della relazione integrativa di stima licenziata nel marzo 2022 dall'Ing. Franco Falcioia, in quanto non presente nei titoli abilitativi.

Gli oneri per la chiusura della porta sono stimati in € 2.000,00.

L'intestazione catastale è conforme con l'intestazione dei beni presso i Pubblici Registri Immobiliari (CC.RR.II.).

Usufrutto e diritti reali di godimento

Non risultano diritti di usufrutto sulle unità immobiliari.

Servitù

Non risultano servitù a favore o a carico delle unità immobiliari.

Usi civici

Non risultano usi civici a carico delle unità immobiliari.

Vincolo culturale D. Lgs. 42/2004

Non sembrano sussistere requisiti tali da comportare la possibile esistenza del vincolo in parola.

Sostanze tossiche o nocive

All'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'evidente presenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di prestazione energetica

Con riferimento all'attestato di prestazione energetica, si precisa che è stata redatta per l'appartamento in data 9 marzo 2022 certificazione N. 2022 104882 0010 attestante la classe energetica "B".

Lotto 13)

composto dai beni sopra descritti posti in vendita per il diritto di piena proprietà per 1000/1000 quanto all'appartamento, alla cantina e al posto auto e quanto al diritto di piena proprietà per una quota indivisa di 500/1000 per i restanti cespiti

Individuazione Catastale del lotto

in Comune di Pieve Vergonte (VB)

Intestazione degli immobili in capo a: NUGO ROMANO S.r.l. in liquidazione proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliari così censite nel NCEU del Comune di Pieve Vergonte:

Appartamento

- foglio 2, mappale 894, subalterno 3, categoria catastale A/2, classe 1, vani 6, rendita € 325,37.

Autorimessa (al cui interno si trova il posto auto di mq. 21,66)

- foglio 2, mappale 888, categoria catastale C/6, classe 1, consistenza 65 mq., rendita € 114,14.

Reliquato stradale

- foglio 2, mappale 952, consistenza 33 mq. circa.

Confini:

Si rinvia all'elaborato a pagina 13 della relazione integrativa di stima licenziata nel marzo 2022 dall'Ing. Franco Falcioia.

PREZZO DI VENDITA

Lotto 13)

Prezzo Base	€	41.288,00 (quarantunomiladuecentoottantotto/00)
Cauzione	€	5.000,00 (cinquemila/00)
Rilancio minimo	€	5.000,00 (cinquemila/00)
Rilancio massimo	€	10.000,00 (diecimila/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 € 41.288,00 (importo che deve considerarsi al netto di imposte, spese e oneri).

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 5 dicembre 2024 alle ore 09:00 e terminerà, salvo quanto appresso, il giorno 3 gennaio 2025 alle ore 12:00.

La richiesta di partecipazione potrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 19 dicembre 2024.

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 concordato codice IBAN IT93V0569622400000007259X14 specificando nella causale del bonifico "CONCORDATO RG CP N° 1/2020, lotto 13, manifestazione di interesse".

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita, dopo l'aggiudicazione provvisoria di fine gara e nel tempo tecnico occorrente, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente codice IBAN IT93V0569622400000007259X14, 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 19 dicembre 2024. 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;

tramite posta elettronica all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

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 Liquidatore Giudiziale 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 sul seguente conto corrente intestato al concordato codice IBAN IT93V0569622400000007259X14, e sarà ritenuto in termini solo se accreditato 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:**

premessi che:

tutti i beni posti in vendita non sono immobili strumentali per natura (l'autorimessa viene infatti ceduta come pertinenza dell'appartamento);

la società in concordato è il soggetto che li ha costruiti e dal termine della costruzione sono trascorsi più di cinque anni;

il Liquidatore Giudiziale precisa che eserciterà nel contratto di cessione l'opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. della vendita, ai sensi dell'art. 10, comma 8-bis, ultimo periodo, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

• **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 il Notaio Dott.ssa Monica Gramatica entro 45 giorni dall'aggiudicazione medesima, con contestuale immissione in possesso, salvo proroga discrezionale da parte della Procedura, per ulteriori 45 giorni.**

CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

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

VISITE DEGLI IMMOBILI

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 09:00 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 Liquidatore Giudiziale, 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, 3 ottobre 2024.

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Francesco Roman
Firmato digitalmente



ASTE GIUDIZIARIE® **REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE IMMOBILIARI TELEMATICHE**
TRIBUNALE DI VERBANIA

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.