



**Tribunale Ordinario di Verbania  
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Verbania**



**RGE 123/2017 lotto UNICO**



**ORDINANZA E AVVISO  
DI VENDITA ASINCRONA  
A MODALITA' TELEMATICA**

**DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA**

**Diritto di piena proprietà**

**Trattasi di Villa, n. 2 Fabbricati civili, deposito e terreno ubicati a Lesa (NO) – Via C. Davicini n. 13/15.**

Elegante Villa padronale, affacciata sulla sponda occidentale del Lago Maggiore, con parco e darsena (demaniale) oltre a tre dependances, di cui due ad uso abitazione ed una ad uso deposito magazzino.

Trattasi di una villa risalente agli anni trenta e identificata nel P.R.G. di Lesa come "Villa Varzi, Orsi, Mangelli". L'intera proprietà è composta da un fabbricato principale disposto su due piani, una dependance in prossimità della spiaggia e la casa del custode posta in fregio alla strada pubblica, oltre a altri locali accessori. Il parco è all'italiana con disegno geometrico degli spazi verdi che si sviluppa su due livelli principali collegati da due percorsi che cingono l'edificio principale. Completa la proprietà una spiaggia demaniale attrezzata con darsena e scivolo. La villa ha numerosi richiami neoclassici ereditati dal periodo ottocentesco, come la pianta bloccata e costituita da figure regolari, la ricerca della simmetria, l'uso all'esterno del marmo e dell'intonaco bianco. Il fronte è austero, caratterizzato da un'imponente scala in marmo di carrara che dal giardino conduce ad un colonnato di ordine dorico, sormontato da trabeazione e timpano. Qui si trova il piano più elevato e nobile dell'edificio, composto da un elegante soggiorno, una sala lettura/libreria con camino e una zona pranzo collegata con la dispensa-cucina e due camere con locali accessori. Al piano terra è stata ubicata la cucina di servizio la lavanderia oltre alla zona notte formata da cinque camere con bagno e numerosi locali di servizio. Sotto lo scalone d'ingresso e il terrazzo, trovano spazio un ampio soggiorno con i lati due camere con bagni e ripostigli, una piccola palestra e un bagno turco.

Oltre alla villa sono presenti altri due fabbricati.

Il primo è costituito da una dependance indipendente, disposta su due piani e posto in prossimità della spiaggia. Il bene è composto da un soggiorno con camino, bagno e centrale termica al piano terra; camera con balcone al piano primo. Una scala interna collega i due livelli. Il piano primo è accessibile direttamente dal giardino antistante la villa tramite una passerella in legno.



Il secondo è un fabbricato adibito a casa del custode: il bene è indipendente, posto a confine con la via pubblica e disposto su due piani collegati da una scala interna. Il piano terra è formato da un locale aperto d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio nel sottoscala. Il piano primo è composto da due camere.

Completano il lotto un basso fabbricato adibito a deposito adiacente alla casa del custode e un giardino che circonda la villa, il quale comprende un' area solarium, i parcheggi coperti (abusivi), i percorsi pedonali e carrai, un pergolato e una vasca idromassaggio in prossimità della dependance.

## DATI CATASTALI

L' immobile risulta censito in comune di **Lesna (NO)** al **catasto fabbricati e terreni** come segue:

- **Foglio 12, mappale 773**, cat. A8, classe 3, cons. 28, sup. cat. 891 mq, rendita 4772,06, Piano S1-T-1, **Graffato 775 sub 4**;
- **Foglio 12, mappale 776**, cat. A3, classe 3, cons. 3, sup. cat. 81 mq, rendita 255,65, Piano T-1;
- **Foglio 12, mappale 772 sub. 1**, cat. A3, classe 2, cons. 5,5, sup. cat. 104 mq, rendita 397,67, Piano T-1;
- **Foglio 12, mappale 772 sub. 2**, cat. C2, classe 1, cons. 3, sup. cat. 4 mq, rendita 4,65, Piano T;
- **Foglio 12, mappale 1724, qualità Frutteto**, classe 1, sup. ha are ca 75,93, reddito dominicale 70,59, reddito agrario 60,78.

## CONFINI

Coerenze in un sol corpo: mappali 1134, 1108, 843, Via C. Davicini, mappale 1421.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Lesna attesta che i terreni sottoelencati risultano così classificati:

Foglio 12 mappale 774 destinazione:

-Parchi privati di valore ambientale (V5) normate dall'art. 4.3.1 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente; Vincoli/Note: -Vincolo Paesaggistico (Art. 136 D.Lgs.42/2004 e s.m.i.-D.M. 10.08.1950);

Classe geologica: -I normata dall'art. 4.2.2 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente - parte;

-IIB normata dall'art. 4.2.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente - parte;

-IIIA normata dall'art. 4.2.5 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente - parte;

-IIIB5 normata dall'art. 4.2.6 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente - parte.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### VILLA UBICATA A LESNA (NO) - VIA C. DAVICINI, N. 13/15

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non ha il certificato di agibilità.

L'immobile principale risale ad un'epoca antecedente al 1/09/1967 (le schede catastali originarie sono del 22/12/1939). In riferimento all'indagine svolta presso gli uffici comunali risulta che l'immobile ha beneficiato delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.28/98 del 26/05/1999, rinnovata in data 02/06/2000 e successiva D.I.A. in variante del 29/06/2001, prot. n. 4377, per opere di consolidamento scalinata e formazione vasca natatoria.

- Condono edilizio n° 22 del 9/12/2004, prot. 8946 per opere di trasformazione di destinazione d'uso della zona sotto la scala in locali di civile abitazione ed accessori.

La pratica non si è ancora conclusa, il Comune di Lesa in data 11 Maggio 2005 richiedeva il pagamento della 2° e 3° rata dell'oblazione e degli oneri concessori. In data 21/09/2016 l'attuale proprietario ha chiesto la chiusura dell'iter della pratica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità  
Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nell'atto di provenienza è citato anche una D.I.A. del 26 gennaio 1998, prot. n.400 e successiva D.I.A. in variante del 10/08/1998 prot. 4601 per modifiche interne. La pratica non è stata trovata dagli uffici comunali, tuttavia esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al condono.

### **FABBRICATO CIVILE (DEPANDANCE)**

L'immobile si presume regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso il Comune non sono state reperite autorizzazioni edilizie relative al bene in oggetto. Il cespite è stato censito al Catasto Urbano il 10/03/2000, mentre al Catasto Terreni esisteva un ente urbano già alla data dell'impianto meccanografico (10/10/1975). Alla luce di quanto emerso si presume che il bene sia stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 ovvero che risulti regolare dal punto di vista edilizio urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità  
Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.  
Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

### **FABBRICATO CIVILE (CASA DEL CUSTODE)**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità  
Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è stata trovata nessuna concessione/autorizzazione edilizia. L'immobile risultava già censito al catasto in data 22/12/1939 senza però il bagno e la cucina. Considerando che dall'esame dello stato dei luoghi si evince che le finiture, gli impianti e i materiali dell'intero cespite sono di vetusta fattura, si ipotizza con ragionevole certezza che il bene sia stato modificato in epoca antecedente al 1/09/1967. Alla luce di quanto emerso si è quindi proceduto alla regolarizzazione catastale del bene. Essendo stato modificato l'identificativo catastale, nel rispetto della normative, è stata prodotta la nuova certificazione energetica (APE).

### **DEPOSITO**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non è stata trovata nessuna concessione/autorizzazione edilizia. Si ritengono valide tutte le considerazioni emerse per la casa del custode; si può ragionevolmente presumere che il bene sia



stato modificato in epoca antecedente al 1/09/1967. Alla luce di quanto emerso si è quindi proceduto alla regolarizzazione catastale del bene.

## TERRENO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Sul lato sud-ovest del parco è stata posizionata una tettoia prefabbricata in legno per il ricovero di 4 autovetture.

Presso gli uffici comunali non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione edilizia.

Il manufatto, per dimensione e solidità, è destinato a soddisfare esigenze di tipo non precario. La posa del cespite avrebbe dovuto avvenire con Permesso di Costruire; tuttavia in riferimento al P.R.G. vigente nelle aree individuate come "Parchi privati di valore ambientale (V5)" sono previsti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) sugli edifici esistenti.

Ne consegue che il fabbricato abusivo dovrà essere demolito.

Stato occupazione immobile: occupato con titolo non opponibile

Al riguardo si precisa che:

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- Maggiori informazioni sulla situazione del bene sono consultabili visionando la perizia del ctu;
- L'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

## PREZZO DI VENDITA

<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 7.905.000,00</b>
<b>CAUZIONE</b>	<b>€ 20.000,00</b>
Rilancio minimo	€ 20.000,00
Rilancio massimo	€ 40.000,00

## Nota Bene

- La migliore offerta renderà senz'altro aggiudicatari del bene solo se pari o superiore al prezzo base.
- Le offerte inferiori al 75% del prezzo base non sono efficaci.
- Le offerte tra il 75% del prezzo base ed il prezzo base sono efficaci ma potranno non rendere aggiudicatari del bene se valutate incongrue dal Giudice o nel caso siano presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.P.C. da parte di uno dei creditori.



## GESTORE DELLA VENDITA

Il G.E. dispone che il **gestore della vendita telematica** sia la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** e che il portale del gestore della vendita telematica sia **www.astetelematiche.it**;



### FISSAZIONE DELL'UDIENZA E DURATA DELLA GARA

il giorno **18 dicembre 2018 alle ore 10.00** e seguenti il G.E. procederà alla **verifica del ricevimento delle buste telematiche** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 17 dicembre 2018** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (come meglio specificato di seguito).

Le deliberazioni riguardanti l'ammissibilità delle pervenute offerte, verranno rese note durante l'udienza che si terrà in data **22 gennaio 2019 alle ore 10.00** e seguenti:

- qualora sia pervenuta **un'unica offerta valida**, il G.E. disporrà un rinvio all'udienza del **5 febbraio 2019 alle ore 10.00** e seguenti per la dichiarazione della **definitiva aggiudicazione** a favore dell'unico offerente;
- nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**:
  - o il Giudice delle esecuzioni **aprirà la gara** telematica tra gli offerenti con la modalità **asincrona** sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo, con inizio al **23 gennaio 2019 alle ore 10:00**;
  - o in questa ipotesi la gara avrà inizio il giorno **23 gennaio 2019 alle ore 10:00** e terminerà in data **29 gennaio 2019 alle ore 12:00**.
  - o qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **sei ore** 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;
  - o una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il G.E. disporrà un rinvio all'udienza del **5 febbraio 2019 alle ore 10.00** e seguenti per la dichiarazione della **definitiva aggiudicazione** a favore del migliore offerente.

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

- in caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione;
- l'aggiudicatario **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione a pena di decadenza dovrà versare:
  - o il **saldo prezzo** (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione);
  - o **ulteriore 15%** del prezzo di aggiudicazione in c/spese (salvo conguaglio in caso di insufficienza ovvero restituzione del residuo);
- il pagamento dovrà essere effettuato con bonifico bancario su cc indicato dalla Cancelleria;
- pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il centovesimo giorno dall'aggiudicazione;



- in caso di mancato versamento nei termini l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, oltre a perdere le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art 587 cpc;
- ai sensi dell'art 41 comma 5 del DLgs 385/1993 l'aggiudicatario, ove vi siano contratti finanziamento fondiario in corso sul bene aggiudicato :
  - a) può subentrare, senza autorizzazione nel contratto, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; in tale ipotesi verserà alla Cancelleria , entro 120 giorni, il solo importo del 15% in c/spese allegando la documentazione attestante l'avvenuto subentro;
  - b) deve, ove non si avvalga di tale facoltà, corrispondere entro 120 giorni dall'aggiudicazione direttamente al creditore fondiario l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione. In tale ipotesi verserà al Tribunale solo il residuo saldo prezzo oltre al 15% in c/spese allegando la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento diretto al creditore fondiario dell'85%.



### VISITE 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 9.30 alle ore 13.00 al numero 0586/095317 sito in Verbania, Via San Bernardino n. 29/A;
- la visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link RICHIEDIPRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- il Custode non è autorizzato ad accompagnare eventuali interessati all'acquisto che abbiano fatto richiesta di prendere visione dell'immobile dopo la scadenza prevista per la presentazione dell'offerta.



### PUBBLICITA'

- il Ge dispone la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita a cura del delegato alle pubblicità Aste Giudiziarie Inlinea SpA, il portale è accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it> ; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- dispone la pubblicazione dell'ordinanza di vendita , dell'avviso di vendita e della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- l'ultimazione della pubblicità sul sito internet dovrà avvenire almeno 45 giorni prima della data di termine della presentazione della domanda di partecipazione;
- quale strumento complementare e di potenziamento di pubblicità sul sito internet potrà essere visibile un Virtual Tour 360° del lotto in vendita accessibile su [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito web del Tribunale;
- alla pubblicità provvederà la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA che viene incaricata di curare la pubblicazione sul sito internet secondo le modalità direttamente concordate ed in base alla convezione stipulata tra la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa ed il Tribunale.



## (A) Sintesi delle modalità di presentazione dell'offerta

### 1) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- **prima** di procedere alla compilazione del modulo ministeriale relativo all'offerta irrevocabile d'acquisto, è necessario che l'utente provveda a versare la **cauzione** (consistente nell'importo sopra indicato) esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul seguente conto intestato al Tribunale di Verbania, codice **Iban IT 15 B 05696 22400 00000 4000X53** aperto presso Banca Popolare di Sondrio filiale di Verbania – Intra, specificando nella **causale** del bonifico “ RGE nr. /anno, lotto , offerta asta”;
- il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l'**accredito** delle somme abbia luogo entro il **giorno precedente l'udienza** di verifica del ricevimento delle offerte telematiche. Qualora il giorno fissato per l'udienza il G.E. non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- si precisa fin d'ora che in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dallo stesso per il versamento della cauzione (le relative coordinate bancarie dovranno essere indicate anche nell'offerta irrevocabile di acquisto).

### 2) COMPILAZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

#### Modalità di compilazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto.

- le **offerte di acquisto** potranno essere formulate da tutti i soggetti interessati all'acquisto solo in via telematica tramite il **modulo web “Offerta Telematica”** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed anche sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”;
- il medesimo **presentatore** può far pervenire per ciascuna gara, l'**OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO**. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.

#### Contenuto dell'offerta irrevocabile d'acquisto.

- l'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015, nello specifico:
  - o i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio);
  - o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - o l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - o il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - o il nominativo del competente Giudice delle Esecuzioni;
  - o la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);



- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che i coniugi rendano la dichiarazione di cui all'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- per quanto riguardo l'importo indicato dall'utente nell'offerta irrevocabile di acquisto si precisa che **non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

#### **Documenti da allegare all'offerta irrevocabile d'acquisto**

- 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, della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- il certificato di matrimonio o di stato libero rilasciato dalla autorità competenti;
- 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, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;





### 3) SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

- l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia 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,
- *in alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015);*

### 4) ESITO DELLA FASE DI COMPILAZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

- al termine della compilazione, il sistema indicherà all'utente che l'offerta è stata inserita correttamente e renderà noto il codice **Hash**, utile per il pagamento del bollo digitale come indicato nel paragrafo seguente;
- dopo aver compilato integralmente e sottoscritto digitalmente l'offerta, l'utente riceverà da parte del Ministero della Giustizia all'indirizzo mail o pec inserito in fase di compilazione, un **file zippato contenete l'offerta d'acquisto e tutti i file allegati** alla medesima; si tratta di un file criptato che non deve essere aperto o modificato (neanche nella denominazione); **ATTENZIONE:** è questo il file che andrà allegato alla pec di cui al punto 6.

### 5) PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

- l'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad **€ 16,00**) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000;
- il pagamento deve essere eseguito utilizzando il servizio "*Pagamento di bolli digitali*" a disposizione nell'area pubblica del **Portale dei Servizi Telematici** (<http://pst.giustizia.it>);
- per poter procedere al pagamento è necessario avere a disposizione il codice **Hash** inerente all'offerta, che consiste nella sequenza di caratteri rinvenibile al termine della compilazione dell'offerta sotto la dicitura "**Hash per il pagamento del bollo digitale**";
- eseguito il pagamento (tramite carta di credito o bonifico bancario) una **Ricevuta Telematica** contenente al suo interno il bollo associato all'offerta.

### 6) DEPOSITO DELL'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO

- per depositare l'offerta, è necessario inviare dal proprio indirizzo di posta elettronica CERTIFICATA una comunicazione all'indirizzo di posta elettronica CERTIFICATA del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) recante in allegato:
  - o il file zippato di cui al punto 4 (che contiene l'offerta firmata digitalmente e i documenti allegati alla medesima) **ATTENZIONE:** tale file non deve essere modificato in nessuna sua parte, neppure nella denominazione;
  - o la Ricevuta Telematica del pagamento del bollo digitale;



- 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.

## **L'OFFERTA DEVE ESSERE DEPOSITATA ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 17 DICEMBRE 2018**

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 DI ASSISTENZA IN LOCO DI SUPPORTO TECNICO durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta telematica dalle ore 09:00 alle ore 12:00 di tutti giorni di durata della sessione di vendita (escluso il sabato) oppure contattando il numero 0586/095312 o l'indirizzo mail [webservice.verbania@astegiudiziarie.it](mailto:webservice.verbania@astegiudiziarie.it)

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono staff astetelematiche 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.

### **(B) Sintesi delle modalità di gara tra più offerenti**

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Giudice delle esecuzioni aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo;
- le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- la gara avrà la durata di 7 giorni, secondo le tempistiche e le modalità già indicate;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
  - o tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore;
  - o il Giudice delle esecuzioni provvederà ad effettuare l'aggiudicazione nei termini sotto riportati in sintesi.

### **C) Sintesi delle modalità di aggiudicazione.**

- terminata l'udienza di verifica del ricevimento delle buste telematiche contenenti le offerte irrevocabili d'acquisto, il G.E. rinvierà ad altra udienza al fine di rendere note le deliberazioni riguardanti l'ammissibilità delle suddette offerte.
- a tale udienza, dunque, il GE:
  - o dispone un rinvio ad altra udienza per dichiarare la definitiva aggiudicazione del bene, qualora sia pervenuta un'unica offerta valida;
  - o dà inizio alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, qualora siano pervenute più offerte valide.
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il G.E. dispone un rinvio ad altra udienza per la dichiarazione della definitiva aggiudicazione a favore del migliore offerente e tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore;

- nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
  - o maggior importo del prezzo offerto;
  - o a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
  - o a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
  - o a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- dalla data di aggiudicazione definitiva decorre il termine per i pagamenti dell'aggiudicatario di **120 giorni**.

## ULTERIORI REGOLE GENERALI

- la partecipazione alle udienze sopra indicate avrà luogo solo tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni che gli utenti riceveranno almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;
- l'utente per poter accedere alla propria area riservata della piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) deve essersi registrato alla stessa ed aver quindi ottenuto le relative credenziali di accesso;
- si precisa fin d'ora che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS; tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del GESTORE sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.;
- 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.
- il Giudice 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 e del bollo di euro 16,00 dovuto su ogni domanda di partecipazione);
- il Giudice si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati;
- alla piattaforma di ogni specifica gara dal lato Tribunale possono accedere esclusivamente il GE e l'assistente giudiziario responsabile della vendita dott.ssa Katia Manfredi. Il gestore tecnico della piattaforma potrà accedere esclusivamente specificando le generalità della persona che accede ed motivi dell'accesso previa comunicazione via e-mail al cancelliere delegato e dando atto sempre via e-mail del tipo di intervento svolto;

Verbania, 08/10/2018



Il Giudice dell'Esecuzione  
DR. Claudio Michelucci

