

**TRIBUNALE CIVILE DI VARESE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**AVVISO**  
**DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE**  
**n. 3630 R.G. 2007**

Il sottoscritto Collegio dei Curatori del fallimento sopracitato Dott. Sergio Caramella e Dott. Giancarlo Ballarati con studio in Varese via Vittorio Veneto n. 11, e-mail: [studio@caramellaeassociati.it](mailto:studio@caramellaeassociati.it), P.E.C.: [f3630.2007varese@pecfallimenti.it](mailto:f3630.2007varese@pecfallimenti.it), in esecuzione del Supplemento del Piano di Liquidazione approvato in data 26.09.2024, ai sensi dell'art. 104 ter L. Fall.,

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematiche del seguente immobile, così descritto

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**UNICO LOTTO**

Piccolo appezzamento di terreno governato a bosco e non edificabile costituito da due mappali contermini che formano un'unica unità Le particelle giacciono su di un piano suborizzontale con discreto pendio verso la strada statale Marcolina che dal ponte di Vedano porta al quartiere varesino di Bizzozzero

**Dati catastali**

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Lozza, foglio logico 9, con i mappali:

- \* **1080**, Bosco Ceduo, cl. 3, are 05.50 – R.D. Euro 0,28 – R.A. 0,11
- \* **1093**, Seminativo, cl. 2, are 01.20 – R.D. Euro 0,53 – R.A. 0,37

**PREZZO BASE € 6.700,00**  
(seimilasettecento/00)

\*\*\*



## **FISSA**

l'esperimento di vendita al prezzo base sopra indicato per il lotto unico, nel periodo compreso tra le **ore 12:00 del giorno 25.11.2024 e le ore 12:00 del giorno 29.11.2024** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato.

## **FISSA**

il **rilancio minimo** nella misura di **Euro 100,00** (cento/00).

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) in proprio: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile; b) in rappresentanza di terzi: sarà ovviamente dotato di procura speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese via Ghiberti n. 1 o a mezzo P.E.C.: [segreteria.va@pec.givg.it](mailto:segreteria.va@pec.givg.it).

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione.

Il modello della procura potrà essere scaricato dal sito su cui l'asta verrà pubblicata o potrà essere richiesto a G.I.V.G. di Varese, ai riferimenti di cui sopra o contattando i numeri telefonici 0332/335510 o 0332/332099.

Nel caso in cui l'offerente, sia esso persona fisica che persona giuridica, non intendesse fare apparire il proprio nominativo, nominerà all'uopo un procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare". L'avvocato nei tre giorni successivi all'inizio della vendita asincrona dichiarerà al curatore mediante invio alla pec del fallimento il nominativo della persona fisica o giuridica per la quale ha fatto l'offerta allegando copia autenticata della procura speciale notarile o generale notarile rilasciata necessariamente in data anteriore all'inizio della vendita stessa.

In caso di procura di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.

In caso di procura di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante e da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati). Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta da

**Arch. Carlo Mauro Minazzi**  
**in data 14.09.2024**

consultabili sui seguenti siti internet:

[www.givg.it](http://www.givg.it)

[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)



[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Il partecipante è tenuto altresì a consultare il documento denominato **“Protocollo di intesa nell’ambito del programma di recupero dell’area dismessa “Ex Carrozzeria Minonzio - sito in via Cesare Battisti n. 108 in Comune di Lozza in attuazione degli obiettivi piano di governo del territorio approvato con delibera c.c. 1 del 18.01.2022” e relativi allegati** anch’esso consultabile sui siti internet sopra indicati con il quale si definiscono le tipologie e le modalità di intervento attuabili nel rispetto delle previsioni di PGT vigente, **disposizioni tutte, comprese le indicazioni degli allegati, a cui gli aggiudicatari si dovranno conformare in quanto vincolanti e cogenti per l’acquirente.**

### CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà mediante gara telematica sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 5 con decorrenza dall’inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art. 490 cpc).
- C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda.
- D) **Esame dei beni in vendita:** ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, negli orari e nei giorni stabiliti dall’Istituto Vendite Giudiziarie previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire a mezzo chiamata telefonica ai seguenti recapiti telefonici: 0332/335510 o 0332/332099.
- A) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l’apposita funzione attivata sul sito, e **costituire una caparra tramite carta di credito, assegno circolare o bonifico entro e non oltre 5 giorni prima l’inizio della gara telematica come indicato nel sito di vendita e quindi entro il 20.11.2024** Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario GIVG e specificate sulle singole schede descrittive.
- B) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e con le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l’offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell’Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l’effettuazione di offerte. Si precisa, altresì, che l’offerta irrevocabile di acquisto che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore, verrà mantenuta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.
- C) **Cauzione:** somma pari al **15%** del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.



D) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare o bonifico – del saldo prezzo, degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita **entro 90 giorni dalla aggiudicazione** e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario). Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica.

E) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

**Il bene immobile di cui alla perizia dell'Arch. Minazzi di cui sopra è ricompreso nell'ambito di una più vasta area di proprietà del fallimento e ricadente all'interno dell'area comunale individuata come "Area B/SU1", soggetta a piano attuativo e da convenzionarsi con il Comune di Lozza, nel rispetto delle previsioni del PGT vigente. Con riferimento all'intera area nella quale sono quindi ricompresi i mappali di cui alla presente vendita sono state individuate e descritte le tipologie di intervento attuabili, le condizioni di intervento e i vincoli tutti previsti in esecuzione del PGT vigente nel documento e nei suoi allegati denominato "Protocollo di intesa nell'ambito del programma di recupero dell'area dismessa "Ex Carrozzeria Minonzio - sito in via Cesare Battisti 108 in Comune di Lozza in attuazione degli obiettivi di piano di governo del territorio approvato con delibera c.c. 1 del 18.01.2022".**

**Tutti i predetti documenti e relativi allegati (compresa la delibera del Comune di Lozza c.c. 1 del 18.01.2022) devono essere consultati dall'offerente e si danno per consultati e acquisiti e a tali documenti l'offerente, se aggiudicatario, si dovrà conformare in quanto cogenti e vincolanti.** Ai medesimi documenti quindi si fa espresso rinvio ai fini dell'esatta individuazione dei beni e anche per tutto ciò che concerne l'indicazione dell'esistenza di oneri e vincoli e impegni gravanti sui beni e per la regolarità edilizia/urbanistica degli stessi; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

L) **Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.** Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo: onorari notarili, imposte e tasse ed



eventuale documentazione necessaria per la vendita quali ad esempio, se richiesto, la predisposizione del certificato energetico), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre I.V.A.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad € 200.000,00 3,0%
- da € 200.001 a € 300.000 2,0%
- da € 300.001 a € 500.000 1,5%
- oltre € 500.001 1,0%

Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

- M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad I.V.A. della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime I.V.A.
- N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

\*\*\*

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332/335510 o 0332/332099.

Varese, 26.09.2024

*Il Collegio dei Curatori*

*Dott. Sergio Caramella*

*Dott. Giancarlo Ballarati*

