

Fallimento RG F. 4377/2016 - TRIBUNALE DI VARESE
BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI TERRENI SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Fallimento RGF 4377/2016, in persona del curatore Manuela Bianchi - pec procedure.bianchi@pec.mba-studio.com (in seguito anche "Procedura")

AVVISA

che il giorno **2 aprile 2025 - ore 11.00** presso la sede della G.I.V.G. srl in Varese, via Ghiberti n. 1 per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet givg.fallcoaste.it per gli offerenti con modalità telematica si procederà alla vendita competitiva senza incanto con modalità telematica sincrona mista dei terreni, tutti meglio identificati al successivo punto 1), posti in Comune di Magreglio (Como) - località Ghisallo - distinti al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 9, part. 2138, 473, 481, 535, 779, 782, 968, 1991, 1993, 1995, 1998, 2098, 2108, 2210, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226 e 2227.

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'arch. Dario Maria Grisostolo (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta) consultabile presso lo studio del curatore e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Non sono ammissibili offerte inferiori ai prezzi base d'asta sopra individuati in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

1. DESCRIZIONE DEI TERRENI E DELLE RELATIVE "BASE DI OFFERTA".

LOTTO I: terreno in Comune di Magreglio (Como) - località Ghisallo - distinto al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 9 - particella 473 - sup. mq. 680. Prezzo base d'asta: **€ 4.080** (quattromilazeroottanta/00).

LOTTO II: terreno in Comune di Magreglio (Como) - località Ghisallo - distinti al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 9 - particella 2138 - ente urbano - partita 1, ha 0.09.42. Prezzo base d'asta: **€ 4.200** (quattromiladuecento/00).

LOTTO III: composto dai seguenti terreni posti in Comune di Magreglio (Como) - località Ghisallo, distinti al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 9:

particella 481 - prato cl. 4 - sup. mq. 1020 - R.D. € 3,16 - R.A. € 2,11
particella 535 - prato arb. cl. 4 - sup. mq. 2530 - R.D. € 7,84 - R.A. € 6,53
particella 779 - prato arb. cl. 4 - sup. mq. 240 - R.D. € 0,74 - R.A. € 0,62
particella 782 - prato cl. 3 - sup. mq. 520 - R.D. € 1,88 - R.A. € 1,61
particella 968 - prato cl. 4 - sup. mq. 1920 - R.D. € 5,95 - R.A. € 3,97
particella 1991 - prato cl. 4 - sup. mq. 75 - R.D. € 0,23 - R.A. € 0,15
particella 1993 - prato arb. cl. 3 - sup. mq. 25 - R.D. € 0,09 - R.A. € 0,08
particella 1995 - prato cl. 3 - sup. mq. 1495 - R.D. € 5,40 - R.A. € 4,63
particella 1998 - prato cl. 4 - sup. mq. 850 - R.D. € 2,63 - R.A. € 1,76
particella 2098 - prato arb. cl. 3 - sup. mq. 190 - R.D. € 0,69 - R.A. € 0,59
particella 2108 - prato cl. 3 - sup. mq. 30 - R.D. € 0,11 - R.A. € 0,09
particella 2210 - prato arb. cl. 3 - sup. mq. 5 - R.D. € 0,02 - R.A. € 0,02
particella 2220 - prato cl. 3 - sup. mq. 35 - R.D. € 0,13 - R.A. € 0,11
particella 2221 - prato cl. 3 - sup. mq. 20 - R.D. € 0,07 - R.A. € 0,06
particella 2222 - prato cl. 3 - sup. mq. 35 - R.D. € 0,13 - R.A. € 0,11
particella 2223 - prato arb. cl. 3 - sup. mq. 20 - R.D. € 0,07 - R.A. € 0,06
particella 2224 - prato arb. cl. 3 - sup. mq. 25 - R.D. € 0,09 - R.A. € 0,08
particella 2225 - prato arb. cl. 3 - sup. mq. 35 - R.D. € 0,13 - R.A. € 0,11
particella 2226 - prato cl. 4 - sup. mq. 10 - R.D. € 0,03 - R.A. € 0,02
particella 2227 - prato cl. 4 - sup. mq. 35 - R.D. € 0,11 - R.A. € 0,07

Prezzo base d'asta (quattromilacentocinquantatre/00) **€ 4.153**

Quanto sopra premesso, il sottoscritto curatore

invita

i soggetti interessati a presentare manifestazioni di interesse e, quindi, offerte irrevocabili di acquisto del Lotto e/o dei Lotti sopra individuati, alle condizioni indicate ai paragrafi successivi.

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, ragioni, vincoli e servitù attive e passive esistenti, così come meglio indicate nella relazione dell'esperto stimatore arch. Dario Grisostolo; relazione alla quale ci si riporta integralmente e che deve intendersi qui trascritta per ogni conseguente effetto di legge, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica del Portale delle Vendite - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.givg.it e www.astagiudiziaria.com.

Si ribadisce che la vendita è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'aggiudicatario dovrà comunque, a proprie cure e spese, effettuare le opportune verifiche presso il competente Comune anche con riguardo all'effettiva destinazione urbanistica dei medesimi terreni.

2. SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Ogni interessato potrà presentare le offerte secondo le seguenti alternative modalità:

2.1 Con modalità cartacea

L'offerta dovrà essere depositata, in busta chiusa, presso lo studio del curatore in Varese, c.so Matteotti n. 41, nei giorni lavorativi dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 entro e non oltre il termine perentorio del 31 marzo 2025, ore 17.00. Sulla busta verranno annotati, a cura dell'ufficio del curatore ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta, previa sua identificazione, il nome del curatore ed il numero della procedura fallimentare, la data dell'asta di vendita, il Lotto per il quale l'offerta viene presentata, la data e l'ora di ricevimento della busta medesima. Nessuna altra annotazione/indicazione dovrà essere apposta sulla busta a pena di irricevibilità.

La busta chiusa dovrà contenere, oltre all'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, un assegno circolare, non trasferibile, intestato a "Fallimento Sassirosi srl" per un importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'offerta deve essere presentata in bollo da € 16,00.

2.2 Con modalità telematica

L'offerta dovrà essere formulata con modalità telematica esclusivamente tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero di Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo Pec del Ministero di Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per gli aspetti tecnici si consulti il manuale utente reperibile anche sul portale dei Servizi Telematici del Ministero di Giustizia e sul sito www.normativa.it.

All'offerta dovrà essere allegata copia della contabile bancaria comprovante l'avvenuto versamento della cauzione prestata, pari al 20% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento sul conto della procedura intestato a Fallimento Sassirosi srl - IT 36 Q 01030 10800 000001048190 - aperto presso Banca Monte dei Paschi di Siena ag. 610 Varese.

Si ricorda che il bonifico dovrà pervenire sul conto della procedura fallimentare in tempo utile ai fini dell'ammissibilità dell'offerta e che dovrà essere specificato l'iban del conto di provenienza del bonifico stesso.

Per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta, a pena di ammissibilità, in via alternativa si potrà procedere:

- sottoscrizione con firma digitale e trasmissione a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure
- trasmissione a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del d.m. 32/15 purché l'invio venga effettuato richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 co. 4 del dpr 68/05 e il gestore del servizio di posta elettronica attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedendo. Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente; pertanto l'offerta dovrà pervenire dalla casella pec riferibile unicamente all'offerente (fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione).

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 dal Ministero di Giustizia.

L'imposta di bollo (€ 16,00) dovrà essere versata con modalità telematica o tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta saranno ad esclusivo rischio dell'offerente (si consiglia di iniziare il processo di inserimento dell'offerta con largo anticipo rispetto al termine finale fissato).

3. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette ai seguenti termini ed alle seguenti specifiche condizioni:

3.1 L'offerta **non** sarà considerata valida ed efficace se perviene oltre il termine perentorio sopra stabilito. Identicamente, l'offerta non sarà considerata valida ed efficace se non viene prestata la cauzione nei modi e nella misura (20% del prezzo offerto) sopra stabiliti.

3.2 Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità,:

3.2.1) tutti i dati anagrafici ed i recapiti dell'offerente/i. Se l'offerente è persona fisica, dovrà essere indicato, oltre al luogo e data di nascita, il codice fiscale e residenza, recapito telefonico e/o indirizzo pec, lo stato civile. Nel caso di persona coniugata o unita civilmente o nel caso sia stato stipulato un contratto di convivenza ex L. 76/16, deve essere precisato e documentato il regime patrimoniale vigente, indicando i dati anagrafici del coniuge/partner. Dovrà essere allegata copia fotostatica del documento di identità e della tessera del codice fiscale di tutti i soggetti. In caso di offerta in nome e per conto di minorenni o incapace legale deve essere allegato provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

Se cittadino di altro Stato non facente parte dell'UE, deve essere allegato certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente è persona giuridica, devono essere specificati i dati identificativi, inclusa la partita iva ed il codice fiscale della società offerente, nonché recapito telefonico e/o indirizzo pec del legale rappresentate che sottoscrive l'offerta.

Dovrà essere allegata, oltre a visura camerale aggiornata, copia fotostatica del documento d'identità, del codice fiscale e idonea documentazione attestante i poteri di rappresentanza in capo al soggetto che sottoscrive l'offerta.

E' possibile presentare offerta per persona da nominare. In caso di aggiudicazione, il legale dovrà dichiarare, nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale di idonea procura notarile rilasciata in data non successiva alla data in cui si è tenuta l'asta.

- 3.2.2) L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza, fornire un recapito telefonico ed eleggere un indirizzo di posta certificata di cui all'art. 12, co. 4 del d.m. 32/15 presso il quale verranno notificate tutte le comunicazioni, incluse quelle previste dal presente regolamento.
- 3.2.3) I dati identificativi della procedura di vendita, nello specifico il n. di fallimento, il Giudice Delegato ed il curatore, nonchè il Lotto/i - tra quelli individuati nel precedente paragrafo 1 - a cui l'offerta si riferisce.
- 3.2.4) L'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale Lotto al precedente paragrafo 1.
- 3.2.5) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- 3.2.6) La dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della documentazione di cui al punto 1 in ogni sua parte e di conoscere lo stato dell'immobile/i.

4. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.

All'udienza sopra fissata per l'aggiudicazione provvisoria con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica. La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuate alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l'offerta. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

La vendita 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. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella documentazione di cui al paragrafo 1, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

5. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E SUO SVOLGIMENTO IN SEDUTA D'ASTA.

All'udienza sopra fissata, che si terrà nella sala d'aste della G.I.V. G. in Varese via Ghiberti n. 1 e alla quale gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea dovranno presenziare fisicamente, saranno aperte le buste e si procederà al loro esame.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il referente della procedura inserirà sul portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad € 1.000 (mille//00).

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 nonché pervenire entro il termine di fine gara.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto/i è aggiudicato all'ultimo offerente.

Gli offerenti le cui offerte sono ritenute valide potranno partecipare alla gara:

- quanto agli offerenti per via telematica, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- quanto agli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita e nel luogo sopra individuato.

In caso di unica valida offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato al paragrafo 1 si procederà ad aggiudicare il Lotto/i all'unico offerente anche se non presente.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche si procederà alla gara partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancata adesione alla gara.

In caso di plurime offerte al medesimo prezzo per il medesimo Lotto e, per mancanza di adesione, non si faccia luogo alla gara, il Lotto verrà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

6. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA, PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.

6.1 Aggiudicazione provvisoria.

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la miglior offerta valida entro il termine di fine gara come illustrato al precedente paragrafo 5.

6.2 Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione verrà effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente intestato a "Fallimento Sassirossi srl" - IT 36 Q 01030 10800 000001048190, entro il giorno precedente a quello che verrà fissato per la sottoscrizione del contratto notarile di vendita o - in alternativa - a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento Sassirossi srl" contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita, dedotta la cauzione.

Spese, tasse, onorari notarili e altri oneri di legge saranno tutti a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere integralmente assolti alla stipula del contratto notarile di vendita.

Saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario anche i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre iva:

- fino al valore di aggiudicazione di € 200.000 3,0%
- fino al valore di aggiudicazione da € 200.001 a € 300.000 2,0%
- fino al valore di aggiudicazione da € 300.001 a € 500.000 1,5%
- oltre al valore di aggiudicazione di € 500.001 1,0%

Saranno, invece, a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita.

In caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento, nel termine stabilito, del prezzo, degli oneri tributari e delle spese a carico dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà trattenuta, salvi gli ulteriori risarcimenti dovuti.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno anticipate dal curatore su formale richiesta dell'interessato.

6.3 Presentazione istanza di autorizzazione a vendere i terreni/o all'aggiudicatario/i. A conclusione delle procedure e formalità di cui sopra, la curatela procederà a presentare istanza di autorizzazione agli organi della Procedura a vendere l'immobile all'aggiudicatario/i provvisorio/i.

6.4 Stipula dei contratti e immissione nel possesso. La stipula dei contratti di cessione del terreno/i avverrà - in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione di cui al precedente punto 6.3 - avanti un Notaio scelto dal curatore entro 60 giorni dall'aggiudicazione medesima, con contestuale immissione in possesso, salvo proroga discrezionale da parte della procedura fallimentare, per ulteriori 60 giorni.

6.5 Cancellazione dei gravami. La cancellazione dei gravami verrà eseguita nei tempi e con le modalità di cui art. 108 l.fall. (eventuali oneri di cancellazione saranno a carico del Fallimento).

7. REGIME FISCALE.

E' onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

8. MISCELLANZE.

Il presente annuncio non costituisce né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione di pubblico risparmio.

I termini ivi indicati a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Il Curatore, su autorizzazione del Giudice Delegato, si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere dalle trattative con eventuali offerenti, qualsiasi sia il loro grado.

*** **

Per la visione dei Lotti gli interessati potranno contattare l'ausiliario G.I.V.G. srl di Varese, via Ghiberti n. 1 nei giorni lavorativi al n. 0332/335510 o 0332/332099 o a mezzo mail all'indirizzo di posta elettronica: segreteria.va@givg.it.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.givg.it e www.astagiudiziaria.com, unitamente alla documentazione specificata al paragrafo 1.

Per qualsiasi altra informazione contattare lo studio del curatore al n. 0332/1631163 e/o a mezzo pec procedure.bianchi@pec.mba-studio.com.

Varese, li 28 gennaio 2025

Il curatore

Manuela Bianchi

