

TRIBUNALE DI VARESE
FALLIMENTO
“PELLETTERIA SANTINI MARIO DI CANGI AGNESE & C. S.A.S”
e del Socio
“CANGI AGNESE”
R.G.F. 4526/2018
G.D.: Dott.ssa Giulia Tagliapietra
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Maria Ida Piazza

INVITO AD OFFRIRE

Si rende noto che la procedura in epigrafe ha ricevuto una proposta di acquisto immobiliare irrevocabile cauzionata finalizzata all'acquisto della **quota indivisa dei 12/18 (dodici diciottesimi)** **dei seguenti immobili e terreni di seguito descritti:**

- **Catasto Fabbricati, Sezione VA Foglio 8 mappale 17400 sub. 4 via Vetta d'Italia 19/c Piano T Categoria C/3 Classe 4 Consistenza m² 221 Superficie Catastale Totale m² 270 Rendita € 559,27**
- **Catasto Fabbricati, Sezione VA Foglio 8 mappale 17400 sub. 6 via Vetta d'Italia 19/c Piano T-1-S1 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza vani 6,5 Superficie Catastale Totale m² 173 Totale escluse aree scoperte m² 163 Rendita € 621,04.**
- **Nonché relativa area di pertinenza, Catasto Terreni di Varese sezione censuaria di Varese, al Foglio Logico 9, mappale 33360 (derivato dalla fusione dei mappali 33360 e 33661) Ente Urbano della superficie di Are 12,80.**

Il tutto rappresenta il LOTTO UNICO oggetto del presente invito ad offrire.

L'offerta presentata è pari ad € 195.000,00 (euro centonovantacinquemilaeuro/00) importo che costituisce prezzo base per partecipare alla gara. Non è prevista l'offerta minima di cui all'art 571 comma 2 c.p.c. indi per cui non sarà possibile offrire una somma inferiore al prezzo base.

Per maggiori dettagli in ordine agli immobili posti in vendita, si fa espresso richiamo alla perizia redatta a cura del Geom. Giuseppe Ribera agli atti, che devono essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti su tali beni.

Tutto ciò premesso i soggetti interessati, escluso il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, sono

INVITATI

a **presentare offerta irrevocabile per l'acquisto della quota indivisa dei 12/18 del suddetto compendio immobiliare - LOTTO UNICO - alle seguenti condizioni della procedura competitiva senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista:**

- 1) il giorno **29 aprile 2025**, alle **ore 15,15** in Varese, presso la Sala Aste del Tribunale di Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, si procederà alla vendita **senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista**
- 2) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente) e pertanto entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 28 aprile 2025. Le offerte cartacee dovranno essere indirizzate al curatore fallimentare, e presentate, **in busta chiusa**, presso il suo Ufficio in Varese, via Cesare Battisti n. 21, **nei giorni feriali, escluso il sabato, previo appuntamento da concordare al recapito telefonico 0332/287181**, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e comunque entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente) e pertanto entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 28 aprile 2025. Sulla busta saranno annotati, a cura dello Studio del curatore fallimentare, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente) previa la sua identificazione, il nome del curatore fallimentare, la data della vendita nonché la data ed ora di deposito della busta. **A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta. Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile (si consiglia di prestare attenzione alla presenza di sabati e di giorni festivi) affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste**, sul conto corrente intestato a "Fallimento Pelletteria Santini Mario di Cangì Agnese & C. Sas" avente codice **IBAN: IT72A010301080000000967044** e codice **BIC PASCITMMVAR**.
ATTENZIONE: In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il curatore fallimentare non riscontri l'accredito delle somme,

dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura, pertanto il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile (si consiglia di prestare attenzione alla presenza di sabati e di giorni festivi) affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato.

3) Il prezzo base del LOTTO UNICO è di **euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00)** oltre imposte, tasse e spese di trasferimento a mezzo rogito notarile;

4) **IN CASO DI OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA**

le offerte cartacee, **irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, in bollo da Euro 16,00** dovranno essere indirizzate al curatore fallimentare e presentate, **in busta chiusa**, presso il suo Ufficio in Varese, via Cesare Battisti n. 21, **nei giorni feriali, escluso il sabato, previo appuntamento da concordare al recapito telefonico 0332/287181**, dalle ore 09.00 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e comunque entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 28 aprile 2025. Sulla busta saranno annotati, a cura dello Studio del curatore fallimentare, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente) previa la sua identificazione, il nome del curatore fallimentare, la data della vendita nonché la data ed ora di deposito della busta. **A pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta**

L'offerta dovrà riportare:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il numero del lotto e i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita iva (se presente), stato civile e regime patrimoniale;
- il recapito telefonico o eventuale indirizzo e-mail, del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o

inabilitato, 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;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- Nel caso di enti o di altri soggetti di diritto dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante l'esistenza in capo all'offerente dei poteri e della legittimazione dello stesso;
- Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta suindicato a pena di esclusione** cioè: € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00 euro);
- l'indicazione delle forme e dei modi del pagamento del saldo prezzo e degli eventuali oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (espresso in giorni di calendario);
- **L'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'invito ad offrire e della perizia di stima, in ogni loro parte, nonché di qualsivoglia integrazione delle stesse;**
- **la dichiarazione espressa di accettazione della quota indivisa degli immobili posti in vendita come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;**

Nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto, dovranno essere inseriti la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale, nonché un **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE**, intestato a "Fallimento Pelletteria Santini Mario di Cangi Agnese & C. Sas" per un importo pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente.

5) **IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA**

l'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 28 aprile 2025**, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal

Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2 D.M. 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione dei beni;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO, o altro numero identificativo, 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 di cui all'art. 12, comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non risulti attribuito il codice fiscale in Italia, si dovrà 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.

Il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a “**Fallimento Pelletteria Santini Mario di Cangì Agnese & C. Sas**” avente codice **IBAN: IT72A010301080000000967044** e codice **BIC PASCITMMVAR**, per un importo pari al 10% (dieci) del prezzo offerto, a titolo di cauzione e **do**
vrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (si consiglia di prestare attenzione alla presenza di sabati e di giorni festivi)

affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- b) dovrà essere trasmessa 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
 - 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n°68 del 2005;
 - 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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;

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta d'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e).

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata

dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo dell'importo dovuto).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero della giustizia ai sensi dell'articolo 15 primo comma D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'articolo 15 primo comma D.M. 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

- 6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopraindicata.
In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il curatore fallimentare non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.
- 7) All'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste 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 30

minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

In caso di pluralità d'offerte:

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti al curatore fallimentare.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesione alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal curatore fallimentare;
- b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr art. 14, comma 1 e art. 15, comma 2 D.M. 32/2015).

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 nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore

l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- 8) il saldo prezzo al netto della cauzione, dovrà avvenire, a pena di decadenza e perdita della cauzione versata, **entro e non oltre 120 (centoventi) giorni (espressi in giorni da calendario) dall'aggiudicazione provvisoria**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al curatore fallimentare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- 9) In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli eventuali oneri accessori, nel termine indicato nell'offerta, ed in assenza di diverse indicazioni entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione.
- 10) La cauzione prestata per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari dell'immobile.
- 11) In caso di offerta telematica, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita al netto degli eventuali oneri bancari al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.
- 12) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili che ne fanno parte si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 13) La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita coattiva non è soggetta alle norme concernenti le garanzie di legge ex art. 1490 cc per vizi ed evizione, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- 14) la vendita della quota indivisa dei beni immobili facenti parte del LOTTO UNICO oggetto del presente invito sarà effettuata presso un Notaio da individuarsi a cura ed a spese dell'aggiudicatario;
- 15) gli eventuali oneri accessori, i costi e le imposte gravanti sulla vendita saranno tutte a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che resteranno a carico della procedura;
- 16) saranno, altresì, a carico dell'acquirente tutti i costi per le attività necessarie allo smaltimento dei beni di risulta o di altro materiale che possa richiedere procedure speciali, presenti negli immobili, senza possibilità di rivalsa alcuna sulla procedura;

Per ulteriori informazioni rivolgersi allo studio del Curatore fallimentare Dott.ssa Maria Ida Piazza – Via Cesare Battisti n. 21 Varese ai seguenti recapiti: tel.: 0332/287181 email:

mariaida@studiopiazzavarese.com. Per la visione dei beni la richiesta può essere inoltrata direttamente al curatore fallimentare utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Varese, 04/02/2025

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Maria Ida Piazza