



TRIBUNALE DI VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
SENZA INCANTO

Il sottoscritto Curatore del fallimento Dott. Davide Arancio, con studio in Varese (VA) Via Carlo Robbioni n. 2, mail: info@studioarancio.it, Pec: studioarancio@pec.it, in esecuzione del Supplemento del Programma di Liquidazione definitivamente approvato in data 04/12/2023, ai sensi dell'art. 104 ter L. Fall.,

FISSA

per il giorno **03/04/2025 alle ore 10:00** tramite asta telematica, la vendita senza incanto degli immobili sottoindicati e così ripartiti in lotti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

COMUNE DI PRAROLO (VC) – CORSO CASALE N. 3

**COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE
CON ESCLUSIONE DI N. 4 UNITA' IMMOBILIARI INTERNE**

Gli immobili sono identificati catastalmente come segue:

- Catasto dei Fabbricati:

- foglio 1, particella 71, subalterno 7, categoria D/1, rendita € 1.42,00;
- foglio 1, particella 71, subalterno 8, categoria D/1, rendita € 238,00;
- foglio 1, particella 71, subalterno 9, categoria D/8, rendita € 5.516,00;
- foglio 1, particella 71, subalterno 11, categoria D/1, rendita € 714,40;
- foglio 1, particella 71, subalterno 12, categoria D/1, rendita € 518,40;
- foglio 1, particella 71, subalterno 18, categoria D/8, rendita € 210.286,00;
- foglio 1, particella 111, area urbana, mq. 1.590;
- foglio 1, particella 116, subalterno 1, categoria D/1, rendita € 42,00;
- foglio 1, particella 116, subalterno 2, categoria D/1, rendita € 138,68;
- foglio 1, particella 72, categoria D/1, rendita € 25,82;

- Catasto dei Terreni:

- foglio 1, particella 53, Prato Irrig., 22 are, 40 ca, reddito dominicale € 15,62, reddito agrario € 16,20;
- foglio 1, particella 110, Semin. Irrig., 09 are, 10 ca, reddito dominicale € 3,62, reddito agrario € 1,68;
- foglio 1, particella 112, Semin. Irrig., 02 are, 50 ca, reddito dominicale € 3,62, reddito agrario € 1,68.

AREA SCOPERTA UTILIZZATA COME AUTOLAVAGGIO

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 1, particella 71, subalterno 19, categoria D/7, rendita € 2.143,60.

* * *

PREZZO LOTTO UNICO:

Prezzo base: **€ 4.000.000,00; (Euro quattromilioni/00)**

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto

da versare a mezzo bonifico bancario IBAN: IT47W 08404 10801 0000 0000 5063, intestato a "Procedura Fall. 4675/2020", con la causale "CAUZIONE ASTA P.F. 4675/2020 Tribunale di Varese – n. lotto unico"

Rilancio minimo: € 100.000,00 (Euro centomila/00).

Il versamento della cauzione dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 31 del mese di Marzo 2025. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione. La cauzione dovrà risultare accreditata entro il termine sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni.

Premessa

1. La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta

dal Geom. Giovanni Polli in data 27/01/2021 e relativa integrazione del 13/06/2022

che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. La perizia può essere visionata accedendo ai siti internet indicati nel seguente punto n. 15 del presente avviso di vendita, oppure previo appuntamento presso lo studio del Curatore del fallimento.

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.

Si precisa che la presente vendita da considerarsi forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere

- ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal soggetto dichiarato fallito - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Coloro che intendono partecipare alla presente

asta sono tenuti a verificare presso l'ufficio tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati ai sensi dell'art. 108 comma 2 Legge Fallimentare con decreto del Giudice delegato.

Gli immobili posti in vendita saranno consegnati liberi da persone. La liberazione dell'immobile, se occupato dal Fallito o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Curatore in forza di ordine di liberazione *ex art. 560 c.p.c.* a spese della procedura.

2. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le "spese" di trasferimento della proprietà (onorari notarili, imposte e tasse, oneri fiscali in genere e quelle per l'acquisizione dell'eventuale documentazione all'uopo necessaria), che dovranno essere corrisposte (per come forfettariamente quantificate e comunicate dal curatore fallimentare nei venti giorni successivi all'aggiudicazione) contestualmente al versamento del saldo prezzo (pena la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione versata a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene a un prezzo inferiore, la condanna al pagamento della differenza non incassata dalla procedura a titolo di risarcimento del maggiore danno patito).

3. Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore del Fallimento per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime IVA.

4. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "prima casa" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

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

6. Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gli immobili oggetto di vendita fallimentare, concordando giorno ed ora come meglio indicato al seguente punto n. 16.

7. Maggiori informazioni potranno essere chieste al Curatore Dott. Davide Arancio con studio in Varese (VA) Via Carlo Robbioni n. 2.

8. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

oooooooo

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

9. SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'asta asincrona telematica si svolgerà sulla piattaforma www.astexpo.it.

La vendita si aprirà il giorno 03 del mese di Aprile 2025 dalle ore 10:00 e terminerà, il giorno 03 del mese di Aprile 2025 alle ore 12:00.

Per partecipare l'utente-offerente dovrà:

Previa registrazione al sito www.astexpo.it

Durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido.

La registrazione al sito www.astexpo.it deve avvenire **entro e non oltre il giorno 31 del mese di Marzo 2025**.

Essere abilitato alla formulazione dell'offerta da parte del commissionario

L'utente sarà abilitato il giorno della vendita una volta riscontrato **l'effettivo** accredito della cauzione e verificata la correttezza e completezza dei documenti richiesti e di seguito riportati.

Entro e non oltre il giorno 31 del mese di Marzo 2025, l'offerente dovrà far pervenire la seguente documentazione all'indirizzo PEC astexposrl@pec.it:

- se persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, copia della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, copia della riserva di nomina; solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) in aggiunta a quanto dovuto per la cauzione.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, al numero +39 0331.371864.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

10. SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La partecipazione alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astexpo.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali:

- 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 pervenire entro il termine di fine gara.

Il sistema non consente l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati né accetta offerte con decimali.

La suddetta offerta è da ritenersi irrevocabile anche nel caso in cui l'offerente non sia presente al momento dell'apertura delle buste. Se l'offerente, all'esito dell'eventuale gara, non dovesse risultare aggiudicatario, la cauzione sarà oggetto di immediata restituzione dopo la chiusura della vendita.

11. In caso di presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base del singolo lotto, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

12. In presenza di più offerte riferite al medesimo lotto, si procederà immediatamente alla gara tra i medesimi. Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con il rilancio minimo stabilito dal Curatore e indicato a verbale. I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica.

13. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza, il sistema provvede a prolungare di 5 minuti il tempo della gara.

14. In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto:

• entro 20 giorni dalla data della vendita:

- a comunicare il nominativo del Notaio (designato da sé medesimo) che redigerà l'atto di vendita e curerà gli adempimenti relativi al trasferimento della proprietà e le cancellazioni delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli ordinate con decreto dal giudice delegato ex art. 108, comma 2, l. fall.. Sarà onere dell'aggiudicatario fornire tempestivamente al Notaio la documentazione che questi chiederà per la stipula dell'atto nel termine di 60 giorni.

- a comunicare il regime IVA applicabile alla vendita al fine di consentire l'emissione della relativa fattura.

- in difetto l'atto di vendita verrà redatto dal Notaio designato dal curatore fallimentare che curerà altresì gli ulteriori adempimenti di cui sopra e, in estremo subordine, il curatore predisporrà e trasmetterà al giudice delegato la bozza del decreto di trasferimento.

- a versare i diritti d'asta calcolati sulla base del valore di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

da 0 a 500.000 euro **3%**

da 500.001 a 900.000 euro **2,5%**

oltre 900.000 euro **2%**

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

• entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita:

a) a versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, maggiorato delle spese di cui sopra, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento n. 4675/2020"** ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare ovvero mediante versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

15. La presente vendita sarà pubblicizzata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante:

- pubblicazione sul sito www.astexpo.it;

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

- pubblicazione sul sito astexpo.fallcoaste.it;

- pubblicazione sul sito www.immobiliare.it.

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Curatore, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si procederà all'esame delle offerte. Verranno omessi i dati catastali e i confini del bene.

In caso di mancata pubblicizzazione sul portale delle vendite pubbliche nel termine stabilito dal Giudice l'aggiudicazione verrà dichiarata inefficace.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'ufficio del Curatore Fallimentare Dott. Davide Arancio con studio in Varese (VA) Via Carlo Robbioni n. 2 (telefono 0332/281301) indirizzo di posta elettronica: info@studioarancio.it orario dal lunedì al venerdì dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30.

16. VISITE

Per informazioni circa le modalità di svolgimento della gara o richieste gli interessati potranno contattare l'ausiliario "Astexpo S.r.l." nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 15.00, al numero +39 0331.371864 oppure inviare una mail a aste@astexpo.it.

La pubblicazione dell'avviso di vendita e degli allegati sono reperibili sulla piattaforma www.astexpo.it e sul portale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Varese, 06/02/2025

Il Curatore
Dott. Davide Arancio

