

**Tribunale Civile di Varese**  
**Fallimento: R.G. 4630/19**  
**Giudice Delegato: dr.ssa Ida Carnevale - Curatore: Manuela Bianchi**  
**BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO CON**  
**MODALITA' SINCRONA MISTA**  
**IV° ESPERIMENTO**

Il Curatore della Procedura in epigrafe, Manuela Bianchi, all'uopo autorizzata alla vendita

**AVVISA**

che il giorno **02.04.2025 alle ore 10,30** 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 del complesso immobiliare di seguito descritto:

**Lotto Unico:** Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo e secondo (sottotetto), autorimessa al piano terra, unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra e magazzino al piano seminterrato, oltre a terreno pertinenziale, in fabbricato singolo in Varese - località Bizzozero - via Ruggero Settimo n. 18, così identificato catastalmente: foglio 5, mapp. 164 sub 4, cat. A2, vani 5, piano 1; mapp. 164 sub 2, cat. C6, mq. 15, piano T; mapp. 164 sub 3, cat. C6, mq. 15, piano T; mapp. 164 sub 502, Cat. D8, piano T; mapp. 164, sub 503, Cat C2, consist. Mq. 104, piano S-1".

Prezzo base d'asta di **€ 320.000** (trecentoventimila//00).

**Non sono ammissibili offerte inferiori al prezzo base d'asta sopra individuato in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.**

**1. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

Il complesso immobiliare è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia, a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, con tutte le pertinenze, ragioni e servitù attive e passive così come meglio indicate nella relazione ex art. 567, 2° co c.p.c. redatta dal notaio Sergio Rovera, nonché nella relazione dell'esperto stimatore geom. Andrea Sala; atti e relazioni ai quali ci si riporta integralmente e che devono intendersi qui trascritti per ogni conseguente effetto di legge, reperibili 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*, che devono sempre essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Con riguardo alle eventuali irregolarità edilizie e catastali, ci si riporta a quanto indicato nella documentazione sopra citata. L'aggiudicatario dovrà comunque a sua cura e spese effettuare le opportune verifiche presso il competente Comune e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 dpr 380/01 e di cui agli artt. 17, co. 5 e art. 40, co. 6 L. 47/85 e successive modifiche e integrazione presentando domanda di permesso in sanatoria.

Il Fallimento non ha acquisito l'attestato di prestazione energetica, che tuttavia potrà essere acquisito a cura e spese dell'aggiudicatario in tempo utile per l'atto di trasferimento se necessario.

## **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 secondo giorno antecedente a quello fissato per la gara; 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. 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, 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 Petrelli" per un importo pari al **10%** 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: *offerta<sup>pvp</sup>.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](http://www.normativa.it)

All'offerta dovrà essere allegata copia della contabile bancaria comprovante l'avvenuto versamento della cauzione prestata, pari al 10% 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 Petrelli" - Iban IT74U010301080000001009576 - 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 viene offerto un prezzo inferiore al prezzo base d'asta o se non viene prestata la cauzione nei modi e nella misura (10% 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 minorenne 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, nonché il Lotto a cui l'offerta si riferisce.

**3.2.4)** L'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale Lotto al precedente par. 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 oppure quelli derivanti dalla eventuale necessità di realizzazione e di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - 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 € 10.000 (diecimila//00), mentre il rilancio massimo non potrà essere superiore ad € 20.000 (ventimila//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 nonchè pervenire entro il termine di fine gara.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il Lotto 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 Petrelli" - Iban IT74U0103010800000001009576, 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 Petrelli" 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 a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita.

In caso 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 ex art. 587 cpc.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc. ...) saranno fornite dal curatore su formale richiesta dell'interessato.

**6.3 Presentazione istanza di autorizzazione a vendere l'immobile/gli immobili 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 dell'immobile/i avverrà - in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione di cui al precedente punto 6.3 - avanti il Notaio Andrea Giannini di Varese entro 60 giorni dall'aggiudicazione medesima, con contestuale immissione in possesso, salvo proroga discrezionale da parte della procedura fallimentare, per ulteriori 60 giorni. Oneri dell'atto notarile a carico dell'aggiudicatario.

**6.5 Cancellazione dei gravami.** La cancellazione dei gravami verrà eseguita nei tempi e con le modalità di cui art. 108 l.fall.

## **7. 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 del Lotto gli interessati potranno contattare l'ausiliario GIVG 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](mailto: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](http://www.givg.it) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), unitamente alla documentazione specificata al paragrafo 1, nonché, per estratto, sul quotidiano Il Corriere della Sera e la Prealpina.

Per qualsiasi altra informazione contattare lo studio del curatore al n. 0332/1631163 e/o a mezzo pec [fallimentopetrelli.4630.2019@pec.mba-studio.com](mailto:fallimentopetrelli.4630.2019@pec.mba-studio.com).

Varese, li 16 gennaio 2025

Il Curatore del Fallimento Petrelli Patrizio

Marta Bianchi

