

TRIBUNALE DI VARESE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

\*\*\*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO BENI IMMOBILI  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

\*\*\*

Gestore della Vendita: G.I.V.G. S.r.l.

\*\*\*

Il sottoscritto Curatore del fallimento n.4620/2019 con studio in Varese, piazza Monte Grappa n.6, visto il programma di liquidazione autorizzato in data 09.09.2019 e i suoi successivi supplementi ed in particolare quello del 22.01.2025, avvisa della vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista degli immobili di seguito descritti.

1) La vendita si terrà il **giorno 28 maggio 2025 alle ore 10:00**

nella sala aste della società G.I.V.G. S.r.l. in Varese, via Ghiberti n.1, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it) per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

*Premessa: i seguenti lotti, il cui sotto richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, sono meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta (vedasi punto 3).*

*Con riferimento al LOTTO 5 di seguito indicato: si comunica che viene venduta l'intera proprietà del LOTTO 5, inoltre sono state sanate le non conformità edilizie e catastali come da pratiche di variazione indicate in sede di identificativo catastale e l'immobile è stato provvisto di certificazione energetica.*

2) la vendita avrà luogo in **TRE LOTTI** di seguito individuati:

**LOTTO 3A** – Varese (VA), Piazza Repubblica presso il centro commerciale “Le Corti”

Immobile ad uso commerciale con destinazione negozio a piano secondo interrato ubicato nel centro commerciale “Le Corti”.

**Prezzo base d'asta: euro 30.000,00, senza offerta minima.**

**Rilancio minimo:** euro 1.000,00

**Identificativo catastale:** Comune di Varese (VA) – Catasto Fabbricati

- Sezione VA, Foglio 11, Particella 30514, Subalterno 606, Categoria D/8, Rendita 1.709,10 euro, piano S2, Piazza della Repubblica (in forza di variazione del 03.10.2023 n.126012.1/2023 prot. N. VA0126012)

**Quota e tipologia del diritto venduto:** diritto di proprietà superficiaria per 1/1 - Demanio Pubblico del Comune di Varese con sede a Varese, C.F. 00441340122, diritto di proprietà per l'area 1/1.

**Stato di occupazione:** libero.

**LOTTO 3B** – Varese (VA), Piazza Repubblica presso il centro commerciale “Le Corti”

Autorimessa a piano quarto interrato ubicata nel centro commerciale “Le Corti”.

**Prezzo base d'asta: euro 15.000,00, senza offerta minima.**

**Rilancio minimo:** euro 500,00.

**Identificativo catastale:** Comune di Varese (VA) – Catasto Fabbricati

- Sezione VA, Foglio 11, Particella 30514, Subalterno 610, Categoria C/6, Classe 12, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 100,71 euro, piano S4, Piazza della Repubblica.

**Quota e tipologia del diritto venduto:** diritto di proprietà superficaria per 1/1 - Demanio Pubblico del Comune di Varese con sede a Varese, C.F. 00441340122, diritto di proprietà per l'area 1/1.

**Stato di occupazione:** libero.

**LOTTO 5 – Varese (VA), Via Staurenghi n.28**

Immobile ad uso residenziale, ubicato nel "Condominio Cesare Battisti", composto da n.4 vani, cucina, n.2 bagni, ripostiglio, n.2 disimpegni e n.3 balconi a piano terzo e da vano cantina a piano seminterrato e da autorimessa a piano seminterrato.

**Prezzo base d'asta: euro 164.000,00, senza offerta minima.**

**Rilancio minimo:** euro 2.000,00.

**Identificativo catastale:** Comune di Varese (VA) – Catasto Fabbricati

- Sezione Urbana VA, Foglio 11, Particella 7236, Subalterno 510, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: Totale: 159 mq, Totale escluse aree scoperte: 151 mq, Rendita Euro 939,95, Via Maria Virginia Staurenghi n. 28, piano 3 (*derivante da quanto in precedenza censito con il mappale 7236 subalterno 11 – in forza di variazione del 10.05.2024 Pratica n. VA0104031 in atti dal 10.05.2024 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni n. 104031.1/2024*);

- Sezione Urbana VA, Foglio 11, Particella 7236, Subalterno 511, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 4 mq., Superficie Catastale: Totale 5 mq, Rendita Euro 6,20, Via Maria Virginia Staurenghi n. 28, piano S1 (*derivante da quanto in precedenza censito con il mappale 7236 subalterno 11 – in forza di variazione del 10.05.2024 Pratica n. VA0104031 in atti dal 10.05.2024 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni n. 104031.1/2024*);

- Sezione Urbana VA, Foglio 11, Particella 7236, Subalterno 28, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 25 mq, Rendita Euro 159,07, Via Maria Virginia Staurenghi n. 28, piano S1 (*in forza di variazione del 16.05.2024 Pratica n. VA0108276 in atti dal 17.05.2024 sostituzione planimetria errata Prot.7017/1965 n.108276.1/2024*).

**Quota e tipologia del diritto venduto:** piena proprietà

**Stato di occupazione:** libero.

*Precisazioni: si comunica che viene venduta l'intera proprietà del LOTTO 5, inoltre sono state sanate le non conformità edilizie e catastali come da pratiche di variazione indicate in sede di identificativo catastale e l'immobile è stato provvisto di certificazione energetica.*

**3) Elaborato peritale (perizia):** i beni oggetto della presente vendita sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima e nei suoi relativi allegati e nelle eventuali sue integrazioni a firma dell'esperto **Geom. Giovanni Polli**, depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Varese e parzialmente reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che devono essere sempre 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;

4) per la visione degli immobili occorre contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. srl – di Varese, tel. 0332/335510-332099, mail [segreteria.va@givg.it](mailto:segreteria.va@givg.it) al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

5) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione

alla Legge 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, nonché al DM n. 37 del 22/01/2008 (impianti tecnologici) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita inoltre 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 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 debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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, per tal motivo eventuali oneri per la regolarizzazione ad ogni fine di Legge se necessaria per effettuare il titolo definitivo di acquisto saranno a carico della parte acquirente.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'atto di trasferimento immobiliare e tutti gli adempimenti consequenziali sarà predisposto dal notaio che verrà scelto dal Curatore, **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), 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 Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione**, direttamente al Gestore.

I diritti d'asta sono calcolati sul valore di aggiudicazione:

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

#### **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

##### **6) Disciplina della vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista – operazioni preliminari per gli offerenti con modalità telematiche**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

**6.1)** accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

**6.2)** lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

**6.3)** lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;

**6.4)** presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Curatore e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

## **7) Modalità di trasmissione dell'offerta**

Con esclusione del fallito e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate in formato cartaceo, oppure con modalità telematiche.

### **7.1) Presentazione dell'offerta con modalità cartacea:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate dall'offerente in busta chiusa allo Studio Marzoli - Dottori Commercialisti Associati in Varese, p.zza Monte Grappa 6, entro e non oltre le ore 12:00 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 12:00 del giorno immediatamente precedente.

Sulla busta saranno annotati a cura dello Studio ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Curatore, la data fissata per l'esame dell'offerta e la data e l'orario del deposito della busta. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro devono essere apposti sulla busta.

### **7.2) Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge si stabilisce che **il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente**, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella di posta elettronica certificata (PEC) riferibile unicamente all'offerente oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale dell'offerente.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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).

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 restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale

consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all’articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

#### **8) Contenuto dell’offerta cartacea**

L’offerta, redatta in forma scritta e in regola con l’imposta di bollo (da regolare con applicazione dell’apposita marca, attualmente pari a Euro 16,00) dovrà contenere:

##### **Partecipante in proprio:**

- **se persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati); se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

##### **In rappresentanza di terzi:**

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile.**

Detta procura dovrà essere inserita nell’offerta.

- In caso di procura ad agire per conto 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 ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d’identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che 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).

Nell’offerta dovranno essere altresì indicati:

- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l’indicazione:
  - a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
  - b) dell’entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
  - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che



comunque dovrà avvenire **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (espresso in giorno di calendario);

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Curatore.

### **9) Contenuto dell'offerta telematica**

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a Euro 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

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 renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (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).

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere **almeno pari al 10% del prezzo offerto**;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni.

Inoltre:

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa**;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>,

tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Curatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [segreteria.va@givg.it](mailto:segreteria.va@givg.it) oppure contattare il call-center al numero 0332/335510-332099 (interno 1) dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### **10) Allegati all'offerta cartacea e modalità versamento della cauzione**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.4620/2019", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) o altra documentazione idonea da cui risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### **11) Allegati all'offerta telematica e modalità versamento della cauzione**

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) o altra documentazione idonea da cui risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al **10% per cento del prezzo offerto**, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso la Banca Popolare di Sondrio, filiale di Varese, piazza Monte Grappa 6, con IBAN IT37X056961080000095187X90 intestato a "Fallimento n.4620/2019" con causale: "Versamento cauzione lotto n. ..."**; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

**ATTENZIONE: l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte, pertanto il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato.**

#### **12) Irrevocabilità dell'offerta**

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che a) il Giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Curatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente; salve le determinazioni finali del Giudice della procedura. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### **13) Comunicazione di preavviso agli offerenti telematici**

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### **14) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista**

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Curatore ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Curatore.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il Curatore inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il Curatore deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta.



Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it)), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Curatore.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Curatore;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Curatore, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Curatore avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Curatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

**Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (un minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.**

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Curatore e il Gestore della vendita telematica provvederanno all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

**Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.**

#### **15) Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari**

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **16) Termine per il versamento del saldo del prezzo**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è **pari a 120 giorni**

**dall'aggiudicazione.** Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### **17 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**17.1)** La presente vendita è soggetta ad imposte di registro/IVA, ipotecarie catastali e quant'altro come per Legge, l'importo degli oneri tributari e di ogni altra spesa di Legge sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo del prezzo, dipendendo anche dalla volontà di quest'ultimo individuare il trattamento tributario adeguato alla fattispecie.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo detratto l'importo per cauzione già versato il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione nello stesso termine dovrà essere consegnata al Curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; l'importo delle spese necessarie per il trasferimento verranno quantificate e comunicate dal Notaio scelto dal Curatore e dovranno essere versate entro il medesimo termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque non oltre la data di stipula dell'atto di vendita.

**17.2)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore.

#### **18) Disciplina della pubblicità della vendita**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

I. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) unitamente alla relazione di stima;

e da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

II. su rete internet agli indirizzi: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.givg.it](http://www.givg.it); unitamente alla relazione di stima;

III. sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Varese".

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

Varese, 18.02.2025

Il Curatore  
(Dr. Francesco Modali)

