

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE**  
sezione fallimentare

**(Reg.Fall. 4122/2013 R.G. del 18.10.2013 dep 12.11.2013)**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Giulia Tagliapietra**

Curatore: **Dott. Roberto Brega**

**Via Cairoli, 5 - 21100 Varese (Va) Tel. 0332.830821 – 231478 Fax. 0332.830303**

**E-mail: [studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it](mailto:studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it)**

**Pec: [f4122.2013varese@pecfallimenti.it](mailto:f4122.2013varese@pecfallimenti.it)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Roberto Brega, con studio in Varese in Via Cairoli n. 5, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe, in esecuzione del Programma di Liquidazione definitivamente approvato dal G.D. Dott.ssa Manuela Palvarini in data 20/06/2018 ai sensi dell'art. 104-ter L.F., nonché con visto agli atti del G.D. Dott.ssa Giulia Tagliapietra del 6/09/2024 (rif. istanza n. 271)

**FISSA**

per il giorno **15/11/2024 alle ore 10.30,**

presso il suo Studio in Via Cairoli n. 5 a Varese la **vendita senza incanto, con offerte in busta chiusa e al miglior offerente**, dei lotti di beni immobili sotto indicati. Non sarà possibile presentare offerte per singoli beni, bensì solo per lotti interi.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

<b>LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI (per ulteriori dettagli si rimanda alla perizia di stima e alla relazione notarile)</b>	<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI IMMOBILI NEL COMUNE DI LUINO</b>	<b>VALORE DI PERIZIA</b>	<b>PREZZO BASE QUARTA ASTA, oltre imposte e oneri di legge</b>	<b>RILANCI MINIMI</b>
A9	Appezamento di terreno in Luino (VA) sezione di Voldomino, zona Via Gorizia.	- catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 963 prato classe 2 Are 19,55 r.d. € 4,54 r.a. € 4,54 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 2374 bosco ceduo classe 2 Are 1,35 r.d. € 0,10 r.a. € 0,04 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 2397 prato classe 2 Are 6,20 r.d. € 1,44 r.a. € 1,44 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 2411 prato classe 3 Are 6,60 r.d. € 1,02 r.a. € 1,02 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 2512 prato classe 2 Are 1,40 r.d. € 0,33 r.a. € 0,33 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 3810 prato classe 3 Are 0,95 r.d. € 0,15 r.a. € 0,15 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 3811 prato classe 3 Are 0,05 r.d. € 0,01 r.a. € 0,01 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 3812 bosco ceduo classe 2 Are 1,50 r.d. € 0,12 r.a. € 0,05 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 3816 prato classe 2 Are 0,55 r.d. € 0,13 r.a. € 0,13 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 3899 ferrovia sp Are 0,25 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5087 ferrovia sp Are 13,45 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5217 ferrovia sp Are 1,06 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5218 ferrovia sp Are 0,79 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5090 prato classe 2 Are 3,70 r.d. € 0,86 r.a. € 0,86 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5092 prato classe 3 Are 0,50 r.d. € 0,08 r.a. € 0,08 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 4058 bosco ceduo classe 2 Are 29,75 r.d. € 2,30 r.a. € 0,92 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 4059 bosco ceduo classe 2 Are 1,95 r.d. € 0,15 r.a. € 0,06 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 4060 bosco ceduo classe 2 Are 10,60 r.d. € 0,82 r.a. € 0,33 ** Stato degli immobili: LIBERO	€ 94.000,00	€ 29.742,19	€ 500,00

LOTTO	DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI (per ulteriori dettagli si rimanda alla perizia di stima e alla relazione notarile)	IDENTIFICATIVI CATASTALI IMMOBILI NEL COMUNE DI LUINO	VALORE DI PERIZIA	PREZZO BASE QUARTA ASTA, oltre imposte e oneri di legge	RILANCI MINIMI
A11	Appezamento di terreno in Luino (VA) sezione di Voldomino.	- catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5091 prato classe 2 Are 38,10 r.d. € 8,85 r.a. € 8,85 -catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5093 prato classe 3 Are 0,50 r.d. € 0,08 r.a. € 0,08 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5094 prato classe 2 Are 23,25 r.d. € 5,40 r.a. € 5,40 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 3813 bosco ceduo classe 2 Are 0,70 r.d. € 0,05 r.a. € 0,02 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 3815 pascolo classe U Are 0,70 r.d. € 0,02 r.a. € 0,01 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5096 prato classe 3 Are 3,30 r.d. € 0,51 r.a. € 0,51 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5095 prato classe 2 Are 0,20 r.d. € 0,05 r.a. € 0,05 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5120 ferrovia sp Are 0,40 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5088 ferrovia sp Are 9,60 - catasto terreni, Foglio Logico 9 mappale 5124 prato classe 3 Are 1,30 r.d. € 0,20 r.a. € 0,20 ** Stato degli immobili: LIBERO	€ 234.150,00	€ 74.086,52	€ 1.000,00

## La vendita avverrà alle seguenti condizioni.

### Premessa

- 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,

- nelle relazioni di stima del 12/04/2023 redatte dal Geom. ██████████
- nelle relazioni notarili del 4/02/2015 e del 29/09/2023 redatte dal Notaio ██████████

che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni, nonché in ordine alla continuità delle trascrizioni. La perizia può essere visionata accedendo ai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net), 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.

Si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 47/1985 e dell'art.46 della Legge 380/2001 (Testo unico edilizia).

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 dopo la vendita e l'incasso del prezzo.

Gli immobili posti in vendita saranno consegnati liberi. 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.

Nella fattispecie di cui alla presente vendita, il compendio immobiliare non è occupato da terzi con titolo opponibile alla Procedura e viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova, compreso tutto quanto ivi contenuto -acquisito e oggetto di rinuncia alla liquidazione o non acquisito dalla Procedura -, con onere a carico dell'acquirente di tutte le spese eventualmente necessarie per l'asporto di beni, lo smaltimento e la pulizia dei locali e di tutto quanto oggetto di vendita senza esclusione alcuna, fatti salvi esclusivamente i diritti di rivendica da parte di terzi ove già accertati e ammessi allo Stato passivo.

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 (ivi compreso l'Attestato di prestazione energetica), che dovranno essere corrisposte (per come forfettariamente quantificate e comunicate dal curatore fallimentare successivamente 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 con il Curatore del fallimento tel. 0332/830821 e-mail [studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it](mailto:studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it), pec [f4122.2013varese@pecfallimenti.it](mailto:f4122.2013varese@pecfallimenti.it)
7. Maggiori informazioni potranno essere chieste al Curatore Dott. Roberto Brega con Studio in Via Cairoli n. 5 a Varese.
8. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

oooooooo

### VENDITA SENZA INCANTO

9. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, in Via Cairoli n. 5 a Varese, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.
10. Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:
  - le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
  - la data della vendita.Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
11. L'offerta, in bollo da 16€, deve contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto riferito all'intero lotto che non potrà essere inferiore al prezzo base innanzi indicato. Qualora tale offerta sia l'unica validamente presentata si procederà all'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- l'espressa indicazione che la offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per riassunto dagli atti di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è persona fisica cittadina di Stato non facente parte della U.E. dovrà essere allegata fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano.
- assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento n. 4122/2013**" dell'importo corrispondente al **15% (quindici per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e sarà incamerata dal Fallimento a titolo di multa.

**12.** L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.

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.

**13.** 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 dalla data dell'aggiudicazione.
- 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.

▪ 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. 4122/2013**" per il saldo prezzo e mediante assegno circolare non trasferibile intestato al notaio scelto dalla parte aggiudicataria per le spese di trasferimento, 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.

**14.** In caso di presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base del singolo lotto, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente. Si applicano l'articolo 107 comma 4 L.F. e l'art. 108 L.F.

**15.** 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. 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 la busta. Ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

**16.** Il Curatore fisserà contestualmente il tempo massimo per effettuare le eventuali offerte migliorative, tempo massimo che inizierà nuovamente a decorrere dall'ultima offerta presentata e che, al definitivo spirare, comporterà la chiusura della gara e l'aggiudicazione del bene. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra migliore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

oooooooo

### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

- \* inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche.
- \* inserimento di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Varese;
- \* pubblicazione sui seguenti canali pubblicitari scelti dal curatore:
  - a) sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net)
  - b) mediante invio di adeguata informazione mediante il servizio News Paper di Asta Legale oppure mediante invio a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito tramite il servizio Postal Target tramite la società Gruppo Edicom S.p.A. come da convenzione vigente.

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. Roberto Brega con studio in Via Cairoli n.5 a Varese, tel. 0332/830821**

**indirizzo di posta elettronica: [studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it](mailto:studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it)**

**indirizzo pec: [f4122.2013varese@pecfallimenti.it](mailto:f4122.2013varese@pecfallimenti.it)**

**orario dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.**

oooooooo

### NOTIFICAZIONI

Copia della autorizzazione alla vendita, degli avvisi di vendita e delle condizioni generali di vendita **deve essere notificata dal Curatore, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita**, a ciascuno dei creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ex art. 2839 cod. civ., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi del 2775-bis c.c., nonché ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili.

oooooooo

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

Varese, 6/09/2024

Il Curatore  
Dott. Roberto Brega

