

Tribunale di Varese
Fallimento n. 3965/2012 – Ver.co Verniciatura Componenti S.r.l.
Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia Tagliapietra
Curatore: Dott.ssa Luisa Marina Pasotti

AVVISO DI VENDITA
A MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
PRIMO ESPERIMENTO
Piattaforma di pubblicazione: www.astexpo.it

(Apertura di Bando d'Asta volto alla vendita senza incanto con deliberazione sulle offerte ricevute ed eventuale gara tra gli offerenti
ai sensi degli Artt. 572 e 573 C.p.c.)

DESCRIZIONE BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO – Porzione di capannone industriale sito nel Comune di Azzio (VA) in via Papa Giovanni XXIII n. 6.

Porzione di capannone parte di un unico complesso industriale, composta da: ampio locale ad uso artigianale, locale adibito al forno per verniciature, magazzino, uffici e servizi igienici con spogliatoio. Allo stato attuale il capannone dispone di un accesso carraio diretto da Via Papa Giovanni XXIII.

La proprietà si estende su terreno pertinenziale per un totale di circa 3740 mq di cui a verde circa 3500 mq. Esternamente, in aderenza alla porzione descritta, si trova un locale compressori. La struttura di questo edificio risale a un'epoca più remota ed è costituita da cemento, con copertura a volte prefabbricate in cemento e fasce di luce per l'illuminazione naturale di materiale trasparente, oltre a un manto di copertura in pannelli. L'attuale stato di manutenzione del bene necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Il complesso, pur essendo un unico capannone, presenta strutture differenti, in quanto costruito in tempi diversi. Attualmente, il complesso ha due accessi distinti e separati, con un'area di pertinenza destinata a parcheggio. Grazie alla disposizione del capannone, alla presenza di un ingresso carraio separato e a un portone scorrevole di adeguate dimensioni, è possibile separare le due porzioni di fabbricato con lavori di delimitazione dell'area esterna e chiusura dei vani comunicanti con l'adiacente capannone.

Catasto fabbricati:

- Foglio 4, mappale 2328, categoria D/1 (cabina elettrica)
- Foglio 4, mappale 1246, subalterno 501, categoria D/1

Catasto terreni:

- Foglio 9, mappale 1249, qualità prato, superficie 1440 mq
- Foglio 9, mappale 1250, qualità prato, superficie 2300 mq
- Foglio 9, mappale 1651, qualità prato, superficie 20 mq

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto e nella relativa integrazione del 19 novembre 2024 e relativi allegati, che espongono nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà, nonché precisano i costi per gli interventi di separazione.

Tale perizia e la successiva integrazione formano parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita; si allega ispezione ipotecaria;
- il prezzo base d'asta è al netto dei costi di separazione del fabbricato, così come specificati nell'aggiornamento di Perizia del geometra Gabriele Ossuzio.

PREZZO LOTTO UNICO

Prezzo base: € 168.000,00 (Euro centosessantottomila/00), oltre oneri di legge.

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA P.F. 3965/2012 Tribunale Varese - Lotto Unico".

Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

La presente vendita rientra nell'ambito di applicazione Iva.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito www.astexpo.it;
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia [https://pvp.giustizia.it/pvp/..](https://pvp.giustizia.it/pvp/)

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito www.immobiliare.it
- sul sito astexpo.fallcoaste.it
- affissione in loco del cartello in loco.

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 11 del mese di Giugno 2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 11 del mese di Giugno 2025 alle ore 13:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima ammissibile.

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, secondo le modalità indicate dal presente Avviso.

L'accredito della cauzione dovrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 6 del mese di Giugno 2025. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.

Per poter partecipare all'asta, l'offerente telematico dovrà produrre la seguente documentazione:

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente su ogni pagina;
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- documentazione attestante il versamento della cauzione;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;
- 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;
- 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.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato.

L'offerente telematico dovrà far pervenire la documentazione di cui sopra all'indirizzo PEC astexposrl@pec.it entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 6 del mese di Giugno 2025**. Entro lo stesso termine, l'offerente dovrà registrarsi alla piattaforma di vendita 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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il Commissionario utilizzerà il portale www.astexpo.it.

Gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno abilitati il giorno della vendita, una volta riscontrato l'effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei documenti richiesti.

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

- 1) la prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno all'offerta minima ammissibile;
- 2) nell'ipotesi di presentazione di **una offerta valida**, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'unico offerente, anche nel caso di mancata connessione/presenza dello stesso;
- 3) nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma di vendita www.astexpo.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato.

I rilanci vengono formulati esclusivamente **in via telematica**. 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.

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

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Dopo l'aggiudicazione, ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Commissionario al conto corrente di arrivo, indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita **entro 120 (centoventi) giorni** dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento.

L'aggiudicatario **entro 10 (dieci) giorni** dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sul valore di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

da 0 a 500.000 euro	5%
da 500.001 a 900.000 euro	4%
oltre 900.000 euro	3%

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già

confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà pure prevista dall'art. 107 c. IV L. Fall.

La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva.

Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà mediante atto redatto da professionista (Notaio) che verrà nominato da parte acquirente previo accordo con il Curatore. L'acquirente si farà carico delle imposte dovute sulla vendita, del compenso del professionista per l'atto di vendita e di ogni altro onere.

La presente vendita rientra nell'ambito di applicazione IVA; tuttavia, imposte di registro, ipotecarie, catastali e quant'altro come per Legge, nonché l'importo degli oneri tributari e di ogni altra spesa di Legge saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo, dipendendo - in taluni casi - anche dalla volontà di quest'ultimo (aggiudicatario) individuare il trattamento tributario adeguato alla fattispecie. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato.

Rimarranno a carico della procedura le spese relative alla cancellazione dei pregiudizievoli e le spese di trascrizione della vendita nei registri immobiliari, e le imposte di proprietà (ICI/IMU/TASI) sino alla data della vendita degli immobili.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

VISITE

Per la visione degli immobili 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 seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@astexpo.it.

L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.

A seguito della richiesta di appuntamento, l'interessato riceverà via mail conferma del giorno fissato per la visita degli immobili.