



**TRIBUNALE DI VARESE  
SECONDA SEZIONE CIVILE**

**CONCORDATO PREVENTIVO  
M. BERNASCONI SRL  
N. 7/2012  
G.D.: Dott.ssa Valentina Leggio  
Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Elisabetta Brugnoni**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON  
MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

**II LIQUIDATORE GIUDIZIALE**

- Vista l'autorizzazione degli organi della procedura in data 18.9.2023 dispone la vendita senza incanto del compendio immobiliare all'attivo del concordato preventivo M Bernasconi S.r.l.;
- visti gli artt.107 L.F., 570 e segg. c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art.591 *bis* c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni alla società Asset Auctions s.r.l.;
- visto il D.M. Giustizia n.32/2015;

**AVVISA**

Che si terrà la vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona (art.24 D.M. Giustizia 32/2015) degli immobili di seguito descritto.

La proprietà immobiliare è venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, meglio descritta in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia dott.ssa arch. Annalisa Cairo) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

**LUOGO, DURATA E DATE DI VENDITA**

**Luogo della vendita:** la vendita si svolgerà mediante procedura competitiva telematica asincrona sul portale internet <https://asetauctions.fallcoaste.it/>

**Durata della vendita:** la durata della procedura competitiva di vendita è fissata in giorni 1 (uno) con l'inizio e la fine come sottoindicati:

- data inizio vendita: il giorno martedì 30 luglio 2024 alle ore 12:00;
- data fine vendita: il giorno mercoledì 31 luglio 2024 alle ore 12:00;
- termine presentazione offerte con il bonifico della cauzione: venerdì 26 luglio 2024 alle ore 12:00.

## Oggetto della vendita

### LOTTO 1

Capannone con porzione commerciale a VARESE via Peschiera 20, della superficie commerciale di 2.692,00 mq per la quota di 1000/1000, inserito nell'ambito della storica Cartiera Sterzi SPA di proprietà Molina. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31824 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana VA, categoria D/8, rendita 10.961,48 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T-1,
- fg. 12 particella 31284 sub 55, C/1 cl 6, mq 155, r.c. € 2.194,17

#### A1. piccolo ripostiglio.

- foglio 12 particella 31284 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 61,67 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T

#### A2. area esterna.

- foglio 12 particella 31284 sub. 31 (catasto fabbricati), consistenza 35 mq area urbana

#### A3. area esterna.

- foglio 12 particella 31284 sub. 30 (catasto fabbricati), consistenza 48 area urbana

#### A4. area esterna.

- foglio 12 particella 31294 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 128 mq area urbana

#### A5. superficie area esterna (uso posto auto).

- foglio 12 particella 31294 sub. 4 (catasto fabbricati), consistenza 29 mq area urbana

#### A6. superficie area esterna (uso posto auto).

- foglio 12 particella 31294 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 150 mq area urbana (posti auto)

**Valore di stima € 1.077.300,00**

**Prezzo base € 515.084,06**

**Offerta minima € 515.084,06**

**Rilancio minimo € 5.000,00**

### LOTTO 2

Deposito industriale a VARESE via Peschiera 20, della superficie commerciale di 3.983,48 mq, già inseriti nell'ambito della storica Cartiera Sterzi SPA di proprietà Molina a tutto il 1818.

L'unità immobiliare è posta al piano T-1.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31283-31824 sub. 501-509 (catasto fabbricati), sezione urbana VA, categoria D/8, rendita 14.408,16 Euro, indirizzo catastale: Via Peschiera 20, piano: T-1. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra,

#### A.1 area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31284 sub. 46 (catasto fabbricati), consistenza 36 mq area urbana

#### A.2 area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31295 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 10 mq area urbana

### **A.3 area urbana.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31294 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 98 mq area urbana

### **A.4 area urbana.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 31275 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 137 mq area urbana

**Valore di stima € 1.593.390,00**

**Prezzo base € 761.839,59**

**Offerta minima € 761.839,59**

**Rilancio minimo € 5.000,00**

### **Stato di possesso**

Gli immobili risultano attualmente condotti in locazione a terzi e al riguardo si rimanda al contenuto della perizia estimativa a firma dell'Arch. Annalisa Cairo.

### **Regime fiscale della vendita**

Vendita soggetta ad Iva.

### **Rinvio all'elaborato peritale.**

I beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), ed [asetauctions.fallcoaste.it](http://asetauctions.fallcoaste.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale 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.

### **Richiesta di sopralluogo**

Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art.560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il sito [asetauctions.fallcoaste.it](http://asetauctions.fallcoaste.it) o con le modalità indicate al punto C12 delle Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica asincrona.

Alcune importanti disposizioni normative e di prassi, la disciplina della pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto", che sono allegate al presente avviso e ne formano parte integrante.

Alla società Asset Auctions s.r.l. potranno essere richieste (sia mezzo e-mail [info@asetauctions.it](mailto:info@asetauctions.it) e a mezzo telefono +39 3757944958) informazioni sui beni in vendita ed indicazioni su aspetti procedurali.

## ***Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica asincrona***

### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

#### **A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**

La vendita si svolgerà unicamente in modalità telematica.

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

- 1) l'accesso Internet al sito [asetauctions.falcoaste.it](http://asetauctions.falcoaste.it);
- 2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art.10 del D.M. Giustizia n.32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3) la lettura del D.M. Giustizia n.32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- 4) la registrazione mediante l'apposita funzione attivata sul portale [asetauctions.falcoaste.it](http://asetauctions.falcoaste.it), entro e non oltre il termine del 26 marzo 2024 alle ore 19:00, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico.

Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario Asset Auctions s.r.l. e specificate sulle singole schede descritte.

L'iscrizione alla piattaforma FalcoAste di un'azienda va fatta dal rappresentante legale, quale persona fisica. Al momento dell'eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare quale soggetto offerente il nome dell'azienda.

In fase di registrazione l'offerente può scegliere username e password, quali credenziali per accedere alla propria area riservata.

L'iscrizione è seguita da e-mail del sistema che chiede di confermare.

L'offerente dovrà inoltre accettare le "condizioni generali di partecipazione alle vendite telematiche" scaricabili dal sito nell'apposita sezione ed inviate a mezzo e-mail all'offerente in fase di partecipazione alla gara.

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 nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica.

Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.

- 5) la presa visione delle "Condizioni generali di partecipazione alle vendite telematiche" presenti sul portale Asset Auctions dedicato <https://asetauctions.falcoaste.it/informazioni/condizioni-partecipazione-falcoaste.html>, con particolare riferimento al punto 4 - Regolamento della vendita asincrona.

#### **A2 – MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate con modalità telematiche.

#### **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, ai sensi dell'art.571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art.579 c.p.c.. In questo caso la procura potrà essere recapitata a mezzo e-mail pec [asetauctions@pec.it](mailto:asetauctions@pec.it).

Detta procura dovrà essere inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità della gara, la data di consegna o di ricezione.

In caso di procura di persona fisica, la stessa dovrà essere correlata da carta di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.

In caso di procura di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da carta di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante oltre una 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 prezzo e di tutti gli oneri entro i termini indicati).

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, una volta effettuata la registrazione, entro e non il termine ultimo per la presentazione delle offerte (vedi la data al punto precedente), unitamente al deposito della cauzione.

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 nel 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.

### A3 - 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 €.16,00 (sedici). L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravii e sanzioni), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, per i soggetti con partita iva codice univoco destinatario fattura, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Nota bene: 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 minorenne, 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). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore di stima (prezzo base) indicato nella presente ordinanza di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile e/o fissa ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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 delegato commissario Asset Auctions s.r.l..

#### A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Come già scritto, oltre alla registrazione al portale, la partecipazione all'asta è subordinata al versamento della cauzione.

Gli interessati alla partecipazione devono prendere visione dell'importo e delle modalità in cui la cauzione può essere versata.

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% (dieci 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, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art.587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso la banca Intesa San Paolo S.p.a. filiale di Cantù (CO) via Roma n.6 con IBAN IT/26/I/03069/51062/100000012373 intestato a "Asset Auctions s.r.l." con causale: "Versamento cauzione - Concordato Preventivo M. Bernasconi S.r.l. indicando il numero del lotto"; 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. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta.

Inoltre:

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 - dieci - giorni) dal quale 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;
- per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente allegare la copia dei documenti necessari.

#### A5 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice Delegato ordini l'incanto o siano decorsi 90 (novanta) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. 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.

#### A6 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

La vendita asincrona telematica è la modalità che prevede di effettuare una gara con rilanci successivi da svolgersi in un determinato lasso di tempo temporale.

I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica.

Nello specifico, la durata della gara è fissata in giorni 1 (uno) con decorrenza dall'inizio della gara telematica fissata alle ore 12.00 del giorno 02/04/2024 come già specificato alla pagina 1.

La vendita sarà esclusivamente in modalità telematica e, pertanto, l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.

Previo appuntamento a mezzo e-mail, negli orari di apertura (09.00-13.00 15.00-18.00), presso la sede operativa della società Asset Auctions s.r.l. in Como (CO) via Giulini n.20, e nei limiti della disponibilità del commissionario potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte.

Si precisa, altresì, che l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore, manterrà la sua natura sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita come precisato al punto successivo. Risulterà aggiudicatario l'offerente che abbia effettuato l'offerta maggiore, il quale sarà tenuto al saldo prezzo nei tempi e nei modi indicati ai paragrafi che seguono.

#### A7 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari a mezzo bonifico compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari sul conto corrente da cui è giunta la cauzione. Eventuali commissioni saranno a carico dell'offerente.

#### A8 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile.

### B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante versamento (bonifico) sul conto corrente intestato alla procedura M. Bernasconi S.r.l. Credit Agricole, filiale di Varese IBAN IT 63V 06230 10820 000047282588.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere direttamente alla società Asset Auctions s.r.l. ed al Liquidatore Giudiziale l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso a contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, con le modalità indicate nella presente ordinanza con bonifico sul conto corrente di pertinenza indicato al punto B1.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. In particolare, 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 totale o parziale, di prendere contatti direttamente con il Liquidatore Giudiziale per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento ad iva.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie di agevolazione previste in caso di acquisto prima casa potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione. Si evidenzia che le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del Decreto di Trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre quelli connessi alla cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo: sentenza di fallimento, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi), con esclusione di domande giudiziali, sequestri di natura penale, confische, verranno effettuati a cura e spese della procedura che all'uopo incaricherà apposito professionista.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta, stabiliti per fasce a seconda del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva in vigore.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad euro 500.000 = 3,00%
- da euro 500.001 ad euro 1.000.000 = 2,00%
- oltre euro 1.000.000 = 1,00%

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art.587 c.p.c..

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà provvisoria al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà prevista dall'art. 107 c.4 L.F. L'aggiudicazione si potrà ritenere definitiva solo dopo l'approvazione del Giudice Delegato.

## C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

### C1 - CONDIZIONI GENERALI

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 del prezzo.

### C2 - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art.1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art.1497 Cod. Civ.

La presente vendita giudiziaria non 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, 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, non conoscibili 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.

### C3 - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dalla procedura fallimentare. L'elaborato peritale è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per l'ordinanza di vendita.

### C4 - LA CONFORMITÀ CATASTALE

L'attestazione di cui art.29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie.

### C5 - IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

### C6 - EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art.46 del D.P.R. 380/2001 e all'art.40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili,

l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 90 (novanta) giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46, c.1, del D.P.R. 380/2001 o all'art.40, c.2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

#### C7 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Si informa che l'art.30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

#### C8 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### C9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura del fallimento.

Le iscrizioni e le trascrizioni sgravanti sul bene immobile sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C11 - SITO INTERNET SUL QUALE È PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con la presente ordinanza è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D).

#### C12 - GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere alla società Asset Auctions s.r.l., negli orari e nei giorni stabiliti dallo stesso, e previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire a mezzo e-mail [info@assetauctions.it](mailto:info@assetauctions.it).

#### C13 - COMPETENZE DEL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Liquidatore Giudiziale procederà alla liberazione dell'immobile da persone o cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

#### C14 - COMPETENZE DEL LIQUIDATORE GIUDIZIALE

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Liquidatore Giudiziale presso il suo studio in Milano Via Renato Birolli 6, e-mail pec [elisabetta.brugnoni@odcec.mb.legalmail.it](mailto:elisabetta.brugnoni@odcec.mb.legalmail.it), e-mail [elisabettabrugnoni@studiobrugnoni.com](mailto:elisabettabrugnoni@studiobrugnoni.com) telefono 02/87234570, ad eccezione di quelle delegate alla società Asset Auctions s.r.l..

#### C15 - DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art.174 disp. att. c.p.c.).

#### D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art.591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), e [asetauctions.fallcoaste.it](http://asetauctions.fallcoaste.it). La vendita del compendio immobiliare sarà resa pubblica, inoltre, sui siti [www.asetauctions.it](http://www.asetauctions.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Il testo dell'inserzione è redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., prezzo base, offerta minima, giorno e ora della vendita, con indicazione del Giudice, n° della procedura, nonché del Liquidatore giudiziale con i suoi recapiti telefonici e di posta elettronica. Saranno invece omissi i dati catastali e i confini del bene.

Il Liquidatore Giudiziale provvederà alla notifica dell'ordinanza di vendita agli eventuali creditori ipotecari iscritti e/o altri creditori con diritto di prelazione sugli immobili.

Varese, 02.04.2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott.ssa Elisabetta Brugnoli

