

Tribunale di Varese
C.P. 7/2012 – MARIO BERNASCONI & C. S.R.L. IN LIQ.
Giudice Delegato: Dott.ssa Leggio Valentina
Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Luisa Marina Pasotti

AVVISO DI VENDITA
A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
SECONDO 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 DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO – Capannoni industriali

La vendita ha ad oggetto capannoni industriali ed aree (catastalmente definite urbane) esterne, facenti parte dell'ex complesso industriale Cartiere Sterzi ora denominato condominio "La Cartiera", ubicato in Via Peschiera n. 20, Comune di Varese.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricato del Comune censuario di Varese:

Ubicazione indirizzo	Piano	Foglio	Particella	Sub	Qualità Categoria
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T-1	12	31283		D/8
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20			31284	54	
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	55	C/1 - 155 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	32	D/8
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	30	area urbana 48 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	31	area urbana 35 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	46	area urbana 36 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31294	2	area urbana 128 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31294	3	area urbana 98 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31294	4	area urbana 29 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31294	5	area urbana 150 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31275	5	area urbana 137 mq
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31295	3	area urbana 10 mq

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. Notaio Gaudenzi.

Ai fini della determinazione del valore di mercato, si fa riferimento alla perizia dell'esperto che espone nel dettaglio la metodologia di valutazione.

Tale documentazione – perizia e certificato - formano parte integrante ed inscindibile del presente Avviso.

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 gennaio 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli che saranno cancellati a spese e cura della procedura.

Si precisa che parte degli immobili risulta parzialmente occupata in forza di un contratto di locazione, scadente il 14.12.2022, per un canone annuo di Euro 150.000,00 oltre adeguamento ISTAT, sempre regolarmente corrisposto; gli immobili hanno quindi un buon indice di redditività, rispetto al valore di perizia – pari al 5% - e sono locati a primaria società, solida ed affidabile.

Per la descrizione e identificazione della superficie affittata si rinvia alla perizia geom. Ossuzio.

Si precisa altresì che il Liquidatore sociale ha pattuito la stipulazione di un ulteriore contratto di locazione della durata di due anni per un canone annuo di locazione di Euro 36.000,00, con l'espressa previsione, fra i Patti Speciali, della seguente clausola: *“Le parti danno atto che la locatrice, pur essendo tornata in bonis per effetto dell'omologazione di un concordato preventivo, dovendo dare esecuzione al piano concordatario, procederà a mettere in vendita l'immobile con gara ad evidenza pubblica. Al momento del perfezionamento della procedura di vendita dell'immobile con l'aggiudicazione del bene immobile il contratto stesso si considererà risolto, ferma la possibilità dell'acquirente aggiudicatario di subentrare nel contratto di locazione. In caso di risoluzione il conduttore dovrà procedere alla liberazione dell'immobile entro 90 giorni dall'aggiudicazione in modo da rilasciarlo libero da cose e persone”.*

PREZZO LOTTO UNICO

Prezzo base: € 2.960.000,00 (Euro duemilininovecentosessantamila/00)

Nota bene: la presente vendita ricade nel campo di applicazione dell'Iva

Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto

da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale “CAUZIONE ASTA C.P. n. 7/2012 Tribunale Varese”.

Rilancio minimo: € 10.000,00 (Euro diecimila/00).

DURATA DELLA GARA

L'asta telematica si aprirà il giorno 30 del mese di Dicembre 2021 alle ore 10:00 e terminerà il giorno 30 del mese di Dicembre 2021 alle ore 12:00.

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/>.

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

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

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

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 al prezzo base.

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 24:00 del giorno 27 del mese di Dicembre 2021. 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:

- 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 allegato copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- 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;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 termine 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. (e meglio sotto precisato).

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) tramite bonifico 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 24:00 giorno 27 del mese di Dicembre 2021**. 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.

E' 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 al prezzo base di vendita;
- 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario entro 90 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). La presente vendita ricade nel campo di applicazione dell'Iva.

L'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sulla base del 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.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato con bonifico bancario su conto corrente indicato dalla Procedura.

L'pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il 90^a giorno dall'aggiudicazione.

Il trasferimento della proprietà degli immobili avverrà mediante atto redatto da professionista (Notaio) che verrà nominato da parte acquirente previo accordo con il Liquidatore Giudiziale. 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 nel campo di applicazione dell'IVA; l'eventuale IVA, le 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.

In caso di mancato versamento nei termini, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza a titolo di maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà darne comunicazione al Liquidatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 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.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..