

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE**

Fall. n. 3300 / 2001

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sofia Grandolini**CURATORE: Dott. Rolando Didonè****6° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**

Il Dott. Rolando Didonè, Curatore del fallimento R.F. 3300/2001, con studio in Varese (VA) in Via Carlo De Cristoforis n.12, mail: fallimenti@studiodidone.it, Pec: studiodidone@pec.it, in esecuzione del Decreto del 28.03.2025 del Giudice Delegato Dott.ssa Valentina Leggio, delegato per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese,

visto il decreto di delega del G.D. del 28.03.2025

visto il decreto del G.D. del 05.11.2025

AVVISA

ai sensi dell'art. 108 L.Fall., 569 e 591 bis c. p. c.

**DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA
COMPETITIVA SINCRONA MISTA**

che presso la Sala d'Aste messa a disposizione dal **Gestore della Vendita Telematica ASTALEGALE.NET S.P.A. sita in Tribunale di Varese (VA), Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, Aula G, piano terra, avanti al delegato Dott. Rolando Didonè**, referente della procedura, e per il tramite del portale www.spazioaste.it, del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo, il giorno **24 Giugno 2026 alle ore 16.45** la vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista (analogica e telematica) in più lotti degli immobili di seguito descritti alle condizioni e modalità più avanti indicate.

La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla vigente normativa.

Tutti i lotti sono meglio descritti ed individuati nelle perizie, relativi allegati ed integrazioni come indicato nella perizia da ultimo depositata il 04.11.2024 e redatte nell'interesse del Fallimento dal Geom. Massimo Tettamanti a cui si rinvia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

“LOTTO 1”, (composto dal lotto 1 e lotto 2 della perizia) costituito dalla piena e intera proprietà dei fabbricati fatiscenti e dai terreni ad essi pertinenti siti nel **Comune di Fagnano Olona (VA)**, così censiti:

Al catasto Fabbricati del Comune di Fagnano Olona (VA), dati identificativi:

- Foglio 3, Particella 365, subalterno 5, Cat. D/1, Via Opifici n.1, Piano T-1, rendita Euro 23.545,00 graffato con:

Foglio 3, Particella 345, subalterno 1

Foglio 3, Particella 361, subalterno 3

Foglio 3, Particella 363, subalterno 2

Con le relative aree di sedime

Al Catasto Terreni del Comune di Fagnano Olona (VA):

- Foglio 5, mappale 342, bosco misto, classe U, superficie 442, R.D. Euro 0,91 e R.A. Euro 0,16

Prezzo base del Lotto 1 (composto dal lotto 1 e lotto 2 della perizia) è di € 30.875,00

(Euro trentamilaottocentosettantacinque/00).

Saranno considerate **efficaci le offerte** per il **Lotto 1** (composto dal Lotto 1 e 2 in perizia) ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e **cioè € 23.156,25** (euroventitremilacentocinquantasei/25)

Rilancio € 1.000,00(euromille/00)

“LOTTO 3”, in Comune di Cairate (VA) costituito da:

- 1) Piena e intera proprietà dei terreni siti nel Comune di Cairate (VA), così censiti al Catasto

Terreni:

- Foglio 1, Mappale 3895, bosco ceduo, classe 2, superficie 1420 mq, R.D. Euro 3,67 e R.A. Euro 0,44;

- Foglio 1, Mappale 3898, seminativo, classe 4, superficie 685 mq, R.D. Euro 3,01 e R.A. Euro 2,65;

- Foglio 1, Mappale 478, bosco ceduo, classe 2, superficie 1.070 mq, R.D. Euro 2,76 e R.A. Euro 0,33;

- Foglio 1, mappale 1480 Ente Urbano Superficie 2925 mq;

- Foglio 1 mappale 3897 Ente Urbano Superficie 15 mq;

2) Piena e intera proprietà dei seguenti immobili così accatastati al Catasto Fabbricati Comune di Cairate (VA), sezione CA, foglio 7, Strada Vicinale dei Mulini Bianchi 14:

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 122,14;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 111,04;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 55,52;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 4, categoria B/5, classe 2, consistenza 2346 mc, rendita 739,08;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 5, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 111,04;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 6, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 88,83;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 88,83;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 65,07;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 9, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 133,25;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 46,48;

- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 11, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 55,78;
- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 12, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 77,73;
- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 77,73;
- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 14, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 99,93;
- Foglio CA/7, mappale 1480, sub 15, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 46,48.

3) Per la quota del 50% della piena proprietà indivisa del terreno sito nel Comune di Cairate (VA), così censito al Catasto terreni:

- Foglio 1, mappale 3559, seminativo, classe 4, superficie 330 mq, R.D. 1,45 e R.A. Euro 1,28, in quanto trattasi della strada di accesso comune ad altra proprietà.

Prezzo base del Lotto 3 è di € 40.949,91 (euroquarantamilanovecentoquarantanove/91);

Saranno considerate **efficaci le offerte** per il **Lotto 3** ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè **€ 30.712,43 (eurotrentamilasettecentododici/43)**

Rilancio € 1.000,00 (euromille/00)

AVVERTENZE

Si rinvia alla perizia redatta dal Geom. Massimo Tettamanti da ultimo in data 30.11.2024 e depositata il 04.11.2024. In ogni caso, i beni immobili di cui sopra vengono meglio descritti nella relazione dell'esperto stimatore depositata agli atti del fascicolo del fallimento, che può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Fermo quanto emerge dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza degli immobili oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quarter delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si precisa che: il Lotto 1 è composto dal Lotto 1 e 2 in perizia; il perito a pagina 46 della perizia del 30.11.2024 indica che "alcune delle coperture dei fabbricati a vista" degli immobili in perizia "potrebbero risultare in Eternit".

Per gli immobili del Lotto 3 si rinvia anche al Piano di Rigenerazione Urbana e Territoriale del Comune di Cairate che alla tabella RU 5 - Ex Scuola Cartiera (DdP- PdS) – (art. 8 bis L.r. 12/20005 e S.M.I.) in Via Costa Vima – oltre alla descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione indica:

- **“Parametri edilizio -urbanistici:**

- Superficie territoriale 4.430,00 mq

- Volume assegnato: esistente

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) ed art. 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%

- **“Destinazione d'uso:**

Centro naturalistico, punto d'informazione per percorsi nel verde e per il recupero ai fini turistici della rete ferroviaria della Valmorea, scuola di formazione agronomica e agraria, sede museale delle scienze naturali, sede espositiva per mostre temporanee, spazi a disposizione delle GEV del Parco Pineta ove trova riferimento il PLIS RTO: Rile-Tenore-Olona. Non sono ammesse sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa. Dovranno essere altresì realizzati degli spazi da destinare a parcheggio pubblico ai fini della fruizione.”

- **“Sistema vincolistico:**

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei disposti dettati dalla normativa e dai vincoli dettati dal piano di assetto idrogeologico (PAI)”;

- **“Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti territoriali sottoposte a vincolo paesaggistico sono sottoposti a preliminare Autorizzazione Paesaggistica.

L’ambito di intervento anche in considerazione del valore simbolico che rivestono gli edifici con apposita campitura ed identificati come “archeologia industriale”, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all’individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **“Aree di uso pubblico o generale:**

Dovranno essere altresì realizzati degli spazi da destinare a parcheggio pubblico ai fini della fruizione della struttura e costituire punto di partenza per la sentieristica.

- **“Modalità di intervento:**

In caso di intervento privato

Piano di recupero

In caso di intervento pubblico

Approvazione del progetto dell’opera pubblica secondo quanto previsto dai disposti normativi vigenti in materia.

- **Regime Vincolistico:**

- Vincoli ambientali- tecnologici: esterno al centro edificato, esterno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c- 150m), interessato dalle fasce di rispetto dell’impianto di depurazione, in fascia di rispetto osservatori astronomici, in vincolo di aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli per la superficie orizzontale esterna aeroporto di Malpensa.
- Classe di fattibilità geologica: in Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni, in minima parte in Classe 4 – Fattibilità con consistenti limitazioni
- PGRA: Scenario M poco frequente
- Classe studio acustico: Classe IV: Aree di intensa attività umana

- **ASSOGGETTABILITA’ VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

Si rinvia anche nel RU5 di Via Opifici allo Stralcio tavola PR03 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole- Elaborato Vigente pag. 68 e allo Stralcio tavola sintesi Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – Elaborato VARIANTE pag. 68.

Resta altresì inteso che tutti i beni rinvenuti negli immobili e sui terreni dei lotti 1 e 3 in vendita dovranno essere rimossi e/o smaltiti a cura e spese degli aggiudicatari.

Gli immobili posti in vendita possono essere visionati dagli interessati fino a 10 giorni prima della gara con l'assistenza gratuita del curatore (tel. 0332.280205) e mail: fallimenti@studiodidone.it concordando giorno ed ora.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Il giorno **24 Giugno 2026 alle ore 16.45** in Varese, presso la Sala d'Aste messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica ASTALEGALE.NET S.P.A. sita in Tribunale di Varese (VA), Piazza Cacciatori delle Alpi n. 4, Aula G, piano terra, avanti al delegato Dott. Rolando Didoné, referente della procedura, e per il tramite del portale www.spazioaste.it, del predetto gestore della vendita telematica, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate **entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta**, con modalità analogica o telematica; **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**; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste, a favore del conto corrente dedicato alla procedura, intestato a Fallimento N.3300/2001, acceso presso Banca Credito Emiliano Spa – 00379 Varese dipendenza, codice IBAN: IT15A030 3210 8000 1000 0103238.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ogni offerente potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:

In caso di offerta con modalità cartacea (=ANALOGICA): dovrà essere depositata, previo appuntamento, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Varese, Via Carlo De Cristoforis n. 12, nei giorni feriali **escluso il sabato**, dalle ore 9.00 alle ore 15.00, ed in ogni caso **comunque non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della 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**

La busta chiusa dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato al "Fallimento N. 3300/2001", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di

beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento;

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

1. le complete generalità dell'offerente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, (allegando copia del documento d'identità), 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, salvo quanto di seguito indicato per il coniuge in regime di comunione legale), il codice fiscale, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (**in regime di comunione legale** sarà necessario indicare anche il nominativo e il codice fiscale dell'altro coniuge; nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente); **in caso di offerta presentata per conto e nome di una società**, l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta; **in caso di offerta in nome e per conto di offerta per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare al legale rappresentante/ai legali rappresentanti; l'offerta potrà avvenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Se più sono i soggetti offerenti, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Perché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al delegato, il giorno dell'asta, la copia della procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti.

2. La dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese.
3. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
4. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre ¼ del medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità).
5. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
6. **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.

Sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione – né numero o nome riferibile alla procedura, né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o di altro - deve essere apposta sulla busta;

b) OFFERTA TELEMATICA:

8

Ogni offerente con modalità telematiche dovrà accedere al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, individuare la procedura forzata tramite il numero identificativo di R.F. e seguire le indicazioni ivi riportate per le modalità di compilazione e deposito dell'offerta.

Di seguito si riassumono brevemente le informazioni necessarie per formulare l'offerta:

- L'offerta andrà formulata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (Manuale delle Istruzioni disponibile al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003), cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

- L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (nel caso: Tribunale di Varese);
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015¹;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;
14. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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 codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
15. gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito;

¹ Si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma

16. il bonifico bancario, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara. A tale riguardo, si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al "Fallimento n. 3300/2001", acceso presso Banca Credito Emiliano Spa – 00379 Varese dipendenza, codice IBAN: IT15A030 3210 8000 1000 0103238.

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- dovrà essere trasmessa 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuto consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015)

- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

- all'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c., contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;

c) **se il soggetto offerente è minorenne** o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente **è una società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero

extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento.

- g) la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)

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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- 1) alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;
- 2) l'offerta, sia essa cartacea o telematica, è **IRREVOCABILE** fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita o qualora siano **decorsi 120 giorni** dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- 3) l'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.
- 4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.
- 5) Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;

6) In occasione della vendita sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il Portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

7) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica in occasione della vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- **in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide siano esse analogiche e/o telematiche.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- in tal caso, l'importo di ciascun rilancio, viene sin d'ora determinato in quello indicato per ogni lotto;
- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente **in Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n.4, Aula G presso il Tribunale di Varese** nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.
- l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato al maggior offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.

Ai fini dell'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.

Allorché sia trascorso **1 minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

L'aggiudicazione, anche se in seguito a gara, è **definitiva**, cioè senza possibilità di aumenti successivi, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione.

- **offerta per persona da nominare:**

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- **istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

- Il curatore comunicherà il nominativo del Notaio che redigerà l'atto di vendita e curerà gli adempimenti relativi al trasferimento della proprietà e il nominativo della società di servizi che seguirà le cancellazioni delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli ordinate con decreto del giudice delegato ex art. 108, comma 2, L.F.;
- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento della proprietà (onorario notarile - oltre accessori di legge- a suo carico**, tra i quali l'imposta di registro e l'IVA qualora ne ricorrano i presupposti -), importi tutti che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 20 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo; in caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione e degli ulteriori importi a carico dell'aggiudicatario come sopra specificato, dovrà essere effettuato entro il termine previsto nell'offerta mediante assegni circolari intestati a "**Fallimento n. 3300/2001**", oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto acceso presso Banca Credito Emiliano Spa – 00379 Varese dipendenza, **codice IBAN: IT15A030 3210 8000 1000 0103238** (riferimento termine data valuta accredito), con detrazione dell'ammontare della cauzione; qualora sul bene gravasse mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art. 41, commi 4 e 5, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge. Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal curatore presso il proprio studio o luogo da Lui indicato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso curatore.

PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE

la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it unitamente alla relazione di stima; sarà data pubblicità delle operazioni di vendita anche sul giornale degli annunci relativi alle vendite giudiziarie distribuito anche presso il Tribunale di Varese.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al curatore Dott. Rolando Didonè, tel. 0332/280205, e-mail: fallimenti@studiodidone.it, pec: studiodidone@pec.it

AVVISA CHE

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

- 2) Si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D. Legge 23.4.1985 n. 146, convertito in Legge 21.6.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento.
- 3) 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).
- 4) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dall'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 e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà oneri notarili, oneri fiscali in genere e quelle per l'acquisizione dell'eventuale documentazione all'uopo necessaria, che dovranno essere corrisposte (per come forfettariamente quantificate comunicate dal curatore fallimentare nei venti giorni successivi all'aggiudicazione) contestualmente al versamento del saldo del prezzo;
- 6) Nel caso in cui fosse occupato a qualsiasi titolo l'immobile sarà onere dell'aggiudicatario effettuare le procedure di liberazione;
- 7) Si precisa che tutti i beni rinvenuti negli immobili e sui terreni dei lotti 1 e 3 in vendita dovranno essere rimossi e/o smaltiti a cura e spese degli aggiudicatari;
- 8) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore e dal notaio prescelto.

INFORMA

Che per partecipare alla vendita, NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.

Varese 30.03.2026

Il Professionista Delegato
(Dott. Rolando Didoné)

