

**- CONTRIBUTO UNIFICATO -**

**TRIBUNALE DI VARESE  
SECONDA SEZIONE CIVILE**

\*\*\*

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

Il sottoscritto Curatore del fallimento n.3937/2012 Dott.ssa Luisa Marzoli, con studio in Varese, piazza Monte Grappa n.6, tel. 0332.284728, mail [luisa@studiomarzoli.it](mailto:luisa@studiomarzoli.it), Pec [f3937.2012varese@pecfallimenti.it](mailto:f3937.2012varese@pecfallimenti.it), in esecuzione del Piano di Liquidazione e dei suoi successivi supplementi, ai sensi dell'art. 104 ter L.F.

**FISSA**

per il giorno **26 Settembre 2019 alle ore 11,00**  
presso la stanza del Giudice Delegato Dr.ssa Ida Carnevale nel Palazzo di Giustizia di Varese, Piazza Cacciatori delle Alpi n.4, la vendita senza incanto ed in **un unico lotto** degli immobili sotto indicati.

La presente asta è curata dal Curatore ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.f. senza offerta minima non dovendosi applicare la norma di cui all'art.571 c.p.c.

*Premessa: i soggetti che intendono partecipare all'asta devono produrre una generica manifestazione di interesse entro 15 (quindici) giorni prima della data fissata per l'asta completa di tutti i dati identificativi del soggetto che presenta la richiesta. A coloro che avranno presentato la manifestazione di interesse il Curatore provvederà ad inviare il codice di accesso ad un data room virtuale che gli interessati devono consultare al fine di acquisire informazioni rilevanti sulla situazione giuridica e fattuale del lotto in vendita.*

**Lotto unico - Immobile “La Quiet” in Varese (Va), Via Dante n.20.**

Trattasi di complesso immobiliare già casa di cura con annesse funzioni ospedaliere. Il complesso insiste su un'area parco. L'immobile è libero da persone. [Si veda la premessa.](#)

**Prezzo base d'asta € 7.200.000,00 senza offerta minima.**

Per l'individuazione catastale e per la miglior descrizione del lotto unico si rinvia alle perizie ed ai relativi allegati dell'Arch. Giuseppe Paci depositate presso la Cancelleria Fallimentare di Varese (vedasi punto 1).

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1. La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima ed eventuali integrazioni redatta dall'Arch. Giuseppe Paci, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. La perizia può essere visionata accedendo ai siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), sul

Portale delle Vendite Pubbliche, oppure previo appuntamento presso lo studio del Curatore del fallimento.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che la presente vendita da considerarsi forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal soggetto dichiarato fallito - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Coloro che intendono partecipare alla presente asta sono tenuti a verificare presso l'ufficio tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati ai sensi dell'art. 108 comma 2 Legge Fallimentare con decreto del Giudice delegato.

Gli immobili posti in vendita saranno consegnati liberi da persone e cose. La liberazione dell'immobile, se occupato dal fallito o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Curatore in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. a spese della procedura.

2. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le "spese" di trasferimento della proprietà (onorari notarili, imposte e tasse, oneri fiscali in genere e quelle per l'acquisizione dell'eventuale documentazione all'uopo necessaria), che dovranno essere corrisposte (per come forfettariamente quantificate e comunicate dal curatore fallimentare nei venti giorni successivi all'aggiudicazione) contestualmente al versamento del saldo prezzo (pena la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita della cauzione versata a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene a un prezzo inferiore, la condanna al pagamento della differenza non incassata dalla procedura a titolo di risarcimento del maggiore danno patito).

3. Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore del Fallimento per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime IVA.

4. Saranno a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli.

5. Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gli immobili oggetto di vendita fallimentare, concordando giorno ed ora con il Curatore del fallimento.

6. Maggiori informazioni potranno essere chieste al Curatore.

## VENDITA SENZA INCANTO

7. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Varese entro le ore 12.00 del giorno precedente la 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.

8. Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

9. L'offerta in bollo, debitamente sottoscritta, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto riferito all'intero lotto che non potrà essere inferiore al prezzo base innanzi indicato. Qualora tale offerta sia l'unica validamente presentata si procederà all'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del data room indicato nella premessa.

10. All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per riassunto dagli atti di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è persona fisica cittadina di Stato non facente parte della U.E. dovrà essere allegata fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.3937/2012" dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e sarà incamerata dal Fallimento a titolo di multa.

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

La suddetta offerta è da ritenersi irrevocabile anche nel caso in cui l'offerente non sia presente al momento dell'apertura delle buste. Se l'offerente, all'esito dell'eventuale gara, non dovesse risultare aggiudicatario, la cauzione sarà oggetto di immediata restituzione dopo la chiusura della vendita.

12. In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto:

- entro 20 giorni dalla data della vendita:

- a comunicare il nominativo del Notaio (designato da sé medesimo e di cui ne sosterrà tutti i relativi oneri fatta eccezione per le spese di cancellazione delle eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che resteranno a carico della procedura) che redigerà l'atto di vendita e curerà gli adempimenti relativi al trasferimento della proprietà e le cancellazioni delle trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli ordinate con decreto dal giudice delegato ex art. 108, comma 2, l. fall.. Sarà onere dell'aggiudicatario fornire tempestivamente al Notaio la documentazione che questi chiederà per la stipula dell'atto nel termine di 60 giorni;

- a comunicare il regime IVA applicabile alla vendita al fine di consentire l'emissione della relativa fattura;
- in difetto l'atto di vendita verrà redatto dal Notaio designato dal curatore fallimentare che curerà altresì gli ulteriori adempimenti di cui sopra e, in estremo subordine, il curatore predisporrà e trasmetterà al giudice delegato la bozza del decreto di trasferimento.

- entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita:
  - a versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, maggiorato delle spese di cui sopra, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n.3937/2012" ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare ovvero versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

13. In caso di presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base del singolo lotto, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

14. In presenza di più offerte riferite al medesimo lotto, si procederà immediatamente alla gara tra i medesimi. Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con il rilancio minimo così stabilito: **euro 5.000,00 per il lotto unico.**

15. Il Giudice fisserà contestualmente il tempo massimo per effettuare le eventuali offerte migliorative, tempo massimo che inizierà nuovamente a decorrere dall'ultima offerta presentata e che, al definitivo spirare, comporterà la chiusura della gara e l'aggiudicazione del bene.

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

- \* inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche;
- \* inserimento di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, su rete internet all'indirizzo [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sulle piattaforme internet a cura di GIVG Varese;
- \* pubblicazione sul quotidiano locale "La Prealpina" e sul quotidiano "Il Corriere della Sera".

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

Varese, 4 Giugno 2019

Il Curatore  
Dra.ssa Luisa Marzoli  
