

**Tribunale di Varese**  
**Concordato Preventivo 7/2012 – MARIO BERNASCONI & C. S.P.A. ora S.R.L. IN LIQ.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Cattaneo**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Luisa Marina Pasotti**

**AVVISO DI VENDITA**  
**A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**PRIMO ESPERIMENTO**  
**Piattaforma di pubblicazione: [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.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 un LOTTO UNICO di capannoni industriali ed aree (catastralmente definite urbane) esterne, facenti parte dell'ex complesso industriale Cartiere Sterzi, ubicato in Via Peschiera n. 20, Comune di Varese.

Identificazione catastale:

DATI CATASTALI					
Ubicazione indirizzo	Piano	Foglio	Particella	Sub	Qualità Categoria
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T-1	12	31283		D/8
			31284	54	
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	55	C/1
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	32	D/8
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	30	area urbana
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	31	area urbana
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31284	46	area urbana
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31294	2	area urbana
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31294	3	area urbana
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31294	4	area urbana
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31294	5	area urbana
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31275	5	area urbana
VARESE, VIA PESCHIERA N. 20	T	12	31295	3	area urbana

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.

Si precisa che l'identificazione catastale espressa nella perizia dell'esperto stimatore è variata successivamente per soppressione di alcuni mappali; pertanto l'esatta identificazione è reperibile dal certificato notarile del 9 ottobre 2017, a firma Notaio Gaudenzi.

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, inconoscibili 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:

- gli immobili risultano occupati con due distinti titoli:
  1. contratto di locazione, scadente il 14.12.2022, riguardante i mappali: 31284 sub 32 e sub 55 e 31283 graffato al mappale 31284 sub 54 - non per l'intero, lasciando libera e disponibile una porzione di immobile – per un canone annuo di Euro 150.000,00 oltre adeguamento ISTAT;
  2. contratto di locazione, scadente il 30.06.2014, per la parte di immobile non occupata da precedente contratto, per un canone annuo di Euro 40.000,00 oltre adeguamento ISTAT. In caso di vendita dell'immobile entro il 31.12.2019, il conduttore dovrà procedere alla liberazione dell'immobile entro e non oltre il 31 marzo 2020 in modo da restituirlo libero da cose e persone entro il 1° aprile 2020, ferma la possibilità dell'acquirente di subentrare nella locazione e farla proseguire;
- gli immobili hanno quindi un buon indice di redditività, rispetto al valore di perizia – pari al 4,4% - e sono locati a primarie società, solide ed affidabili.

### **PREZZO LOTTO UNICO**

**Prezzo base: € 4.408.400,00** (quattromilioniquattrocentottomilaquattrocentoeuro/00)

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

**Cauzione:** 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 Audirevi Auction Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA Concordato Preventivo n. 7/2012 Tribunale Varese".

**Rilancio minimo: € 10.000,00** (diecimilaeuro/00).

### **DURATA DELLA GARA**

**La vendita si aprirà il giorno 17 del mese di Dicembre 2019 alle ore 10:00 e terminerà, il giorno 17 del mese di Dicembre 2019 alle ore 12:00.**

## PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione sul sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.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](http://www.immobiliare.it)
- sul sito [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it)
- per estratto sul Corriere della Sera
- per estratto sul Sole 24 Ore
- pubblicazione cartacea su testata Geolocalizzata
- affissione in loco del cartello "vendesi" con indicazione della procedura.

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

## SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

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'offerta di acquisto dovrà essere presentata in **modalità telematica**, previo accesso e registrazione al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "**fai un'offerta**", seguire i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica.

L'offerente dovrà anche far pervenire all'indirizzo PEC [astexposrl@pec.it](mailto:astexposrl@pec.it) la seguente documentazione:

- se persona fisica, pdf 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 pdf del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata dall'offerente;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- copia avviso di vendita firmato su tutte le pagine;
- 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, pdf del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché pdf di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, pdf della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, pdf della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, pdf 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) in aggiunta a quanto dovuto per la cauzione.

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.

**La richiesta di partecipazione e l'offerta di acquisto in modalità telematica dovrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 12 del mese di Dicembre 2019.**

**Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.**

E' previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Audirevi Auction Astexpo S.r.l., ai seguenti recapiti:

- +39 0331.371864 telefono Astexpo S.r.l.,
- +39 342.5435688 Cinzia Ciniltani.

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 [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it).

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

La partecipazione degli offerenti abilitati alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto.

**Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore a € 10.000,00 (diecimilaeuro/00).** 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 120 secondi il tempo della gara.

**Al termine della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Commissionario procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

### **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.

### **MODALITÀ 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 (novanta) 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 (venti) giorni** dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sulla base di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

Prezzo lotto:	% commissioni
da 0 a 170.000 euro	5%
da 170.001 a 230.000 euro	4%
da 230.001 a 330.000 euro	3%
da 330.001 a 550.000 euro	2%
da 550.001 a 900.000 euro	1,50%
oltre 900.000 euro	1%

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato con bonifico bancario su cc indicato dalla Procedura. *I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il 90<sup>a</sup> 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 è soggetta ad IVA; tuttavia imposte di registro, ipotecarie, catastali e quant'altro come per Legge, nonché l'importo degli oneri tributari e di ogni altra spesa di Legge saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo, dipendendo - in taluni casi - anche dalla volontà di quest'ultimo (aggiudicatario) individuare il trattamento tributario adeguato alla fattispecie. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato.

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

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..

#### VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Audirevi Auction Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 18.00, al seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo [aste@audireviauction.it](mailto:aste@audireviauction.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..