

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**FALLIMENTO GIUSEPPE NICOLETTI RG n. 4439/16,**  
**Giudice Delegato dott.ssa Ida Carnevale**

Il sottoscritto dott. Marco Fiorentini, Curatore del fallimento NICOLETTI GIUSEPPE n. 4439/16 RG Trib. Varese (d'ora in poi «Procedura») rende noto che è in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., il seguente lotto immobiliare individuato «in blocco», sito in Venegono Superiore (VA), Via Marconi n. 15, di proprietà del FALLIMENTO NICOLETTI GIUSEPPE ed invita i soggetti interessati ad inviare una offerta per l'acquisto del bene predetto:

**OFFERTA MINIMA euro 611.379,00**  
**(seicentoundicimilatrecentosettantanove/00)**

**OGGETTO DELLA VENDITA**

Oggetto della vendita, come meglio descritto in perizia è il complesso immobiliare in vendita individuato in «blocco» composto da:

– Unità immobiliari destinate a residenza o a deposito, alcune finite e alcune da finire e in parte da sanare dal punto di vista urbanistico, comprensive di cantine, autorimesse o posto auto, tutte identificate al Catasto dei Fabbricati, Comune di Venegono Superiore, come segue:

- Lotto 1:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 4, cat. A/2 classe 6, vani 4,5, sup. cat. mq 111, R.C. € 453,19;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 52, cat. C/6 classe 6, cons. mq 28, sup. cat. mq 33, R.C. € 79,53;
- Lotto 2:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 5, cat. A/2 classe 6, vani 3, sup. cat. mq 71, R.C. € 302,13;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 32, cat. C/6 classe 6, cons. mq 16, sup. cat. mq 18, R.C. € 45,45;
- Lotto 4:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 11, cat. A/2 classe 6, vani 3, sup. cat. mq 70, R.C. € 302,13;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 14, cat. C/6 classe 3, cons. mq 14, sup. cat. mq 14, R.C. € 24,58;
- Lotto 5:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 15, cat. A/2 classe 6, vani 4,5, sup. cat. mq 99, R.C. € 453,19;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 46, cat. C/6 classe 6, cons. mq 22, sup. cat. mq 25, R.C. € 62,49;
- Lotto 6:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 16, cat. A/2 classe 6, vani 3, sup. cat. mq 63, R.C. € 302,13;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 51, cat. C/6 classe 6, cons. mq 15, sup. cat. mq 17, R.C. € 42,61;
- Lotto 8:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 19, cat. A/2 classe 6, vani 4,5, sup. cat. mq 95, R.C. € 453,19;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 31, cat. C/6 classe 6, cons. mq 29, sup. cat. mq 34, R.C. € 82,37;
- Lotto 10:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 22, cat. A/2 classe 6, vani 3, sup. cat. mq 62, R.C. € 302,13;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 38, cat. C/6 classe 6, cons. mq 15, sup. cat. mq 17, R.C. € 42,61;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 54, cat. C/2 classe 6, cons. mq 6, sup. cat. mq 7, R.C. € 7,13;
- Lotto 12:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 25, cat. C/2 classe 6, cons. mq 83, sup. cat. mq 99, R.C. € 98,59;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 33, cat. C/6 classe 6, cons. mq 16, sup. cat. mq 18, R.C. € 45,45;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 502, cat. C/2 classe 6, cons. mq 7, sup. cat. mq 8, R.C. € 8,31;
- Lotto 13:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 26, cat. C/2 classe 6, cons. mq 70, sup. cat. mq 84, R.C. € 93,15;
  - fg. 4, particella 7056, sub. 49, cat. C/6 classe 6, cons. mq 34, sup. cat. mq 35, R.C. € 96,58;
- Lotto 14:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 27, cat. A/2 classe 6, vani 4,5, sup. cat. mq 100, R.C. € 453,19;

- fg. 4, particella 7056, sub. 39, cat. C/6 classe 6, cons. mq 26, sup. cat. mq 30, R.C. € 73,85;
- Lotto 16:
  - fg. 4, particella 7056, sub. 13, cat. C/6 classe 3, cons. mq 14, sup. cat. mq 14, R.C. € 24,58.

I beni in vendita, i lotti n. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14 e 16, sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dal perito stimatore Geom. Premazzi Massimo consultabile presso lo studio del Curatore e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche avvalendosi della società Audirevi Auction Astexpo Srl.

## COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore all'offerta minima, pari ad euro 611.379,00.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità analogica che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata sia in modalità **cartacea** che in modalità **telematica** come meglio descritto qui a seguito:

### Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: versamento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura. Il bonifico dovrà essere intestato al Fallimento Giuseppe Nicoletti 4439/2016,  
**IBAN IT 71 I 01030 10800 0000 0094 7365.**  
La causale da indicare è: "*Cauzione Asta Fallimento Giuseppe Nicoletti 4439/2016, Tribunale di Varese – Lotto unico Venegono Superiore*", da eseguirsi **entro il giorno 8 del mese di Gennaio 2021 alle ore 12:00. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.**
- offerente cartaceo: assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento Giuseppe Nicoletti**" a titolo di deposito cauzionale. L'offerta, contenuta in busta chiusa, dovrà essere consegnata presso lo studio del Curatore, sito in Varese via G. Rossini n. 1, entro il termine ultimo fissato nel giorno **8 del mese di Gennaio 2021** alle ore 12:00.

L'importo del deposito cauzionale sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

L'offerente **cartaceo** deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente **telematico**, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

### All'offerta, sia telematica che cartacea, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 invito ad offrire firmato su tutte le pagine;
- la documentazione, attestante il versamento del deposito cauzionale (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare):

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- 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.

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’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.

L’offerente **telematico** dovrà far pervenire la documentazione di cui sopra all’indirizzo PEC [astexposrl@pec.it](mailto:astexposrl@pec.it) entro e non oltre le ore 12:00 **giorno 8 del mese di Gennaio 2021**. L’offerente **telematico** dovrà altresì presentare l’offerta 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.

Gli offerenti **telematici**, ovvero che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it).

Decorso il termine indicato per il deposito cauzionale gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno abilitati una volta riscontrato l’effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei dati richiesti dalla piattaforma nonché dei documenti richiesti.

L’offerente **cartaceo** dovrà far pervenire la documentazione presso lo studio del Curatore, sito in Varese via G. Rossini n. 1, nei giorni lavorativi (escluso il sabato) nell’orario di ufficio (mattina dalle 9:00 alle 12:00; pomeriggio dalle 15:00 alle 17:00), entro il termine ultimo fissato nel giorno **8 del mese di Gennaio 2021**, alle ore 12:00.

E’ previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l’Ausiliario nominato, Audi-revi 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.

## COME SI AGGIUDICA IL BENE

Nel caso in cui nel termine sopra indicato non pervenga alcuna offerta, ovvero pervenga un'offerta inferiore a quella minima sopra indicata, il Curatore procederà all'aggiudicazione del bene in favore del soggetto che ha già depositato una proposta irrevocabile di acquisto.

In caso pervengano una o più offerte nel termine sopra indicato, **in data 13 Gennaio 2021, ad ore 11:00**, presso la **Sala d'Aste in Samarate (VA), Viale Europa, 147** si procederà ad una gara tra gli offerenti (compreso l'offerente che, ad oggi, ha già presentato una proposta irrevocabile di acquisto), con una offerta minima al rialzo di euro 10.000,00, all'esito della quale il Curatore accetterà l'offerta più alta ed aggiudicherà il bene.

Il Commissionario utilizzerà il portale [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it).

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo:

- offerente **telematico**: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali.
- offerente **cartaceo**: mediante presenza presso la Sala d'Aste in Samarate (VA), Viale Europa, 147.

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.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Gli offerenti telematici, una volta autorizzati, riceveranno via mail un codice PIN che gli consentirà di effettuare i rilanci in caso di gara.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Rilanci in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo di 10.000,00 euro.** In caso di gara tra gli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

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

*Dopo l'aggiudicazione agli offerenti **telematici** non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente del Fallimento al conto corrente di arrivo; agli offerenti **cartacei**, l'assegno circolare depositato nella busta a titolo di cauzione.*

I termini cadenti nei giorni di sabato o festivi sono prorogati al primo giorno lavorativo successivo.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Curatore provvederà a darne notizia via PEC all'aggiudicatario.

## CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento alla L. n.47/85, a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti.

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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie da trascrizioni di pignoramenti e le spese di cancellazione restano a carico della Procedura.

Eventuali oneri condominiali dovuti dalla Procedura arretrati faranno carico all'aggiudicatario nei limiti di legge.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale ed i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Le somme depositate a titolo di cauzione verranno restituite qualora la procedura non dovesse accogliere l'offerta. Qualora la procedura dovesse accettare l'offerta e l'offerente non dovesse perfezionare l'acquisto, le somme versate a titolo di cauzione verranno trattenute dalla Procedura.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del C.P.C. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

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

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Le unità immobiliari sono per la maggior parte libere ad eccezione del lotto 1 - subalterno 4 e subalterno 52 - che risulta occupato in forza di contratto preliminare di compravendita, sottoscritto il 9 ottobre 2012, ma non registrato e non trascritto. Si tratta pertanto di titolo non opponibile.

La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Fallimento, precisando che la procedura avrà diritto di pretendere le indennità di occupazione dagli occupanti sino alla vendita del bene.

## **REGIME FISCALE**

La vendita è soggetta ad IVA.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla data di redazione di quest'avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura e

senza diritto alla risoluzione della vendita.

## OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

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

L'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà:

- a) Versare i diritti d'asta come da tabella qui a seguito sul conto corrente indicato dal Gestore:

Scaglioni	Percentuali
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	1,5%
oltre 900.000 euro	1%

- b) comunicare il nominativo del Notaio (designato da sé medesimo) che redigerà l'atto di vendita e curerà gli adempimenti relativi al trasferimento della proprietà. Sarà onere dell'aggiudicatario fornire tempestivamente al Notaio la documentazione che questi chiederà per la stipula dell'atto nel termine di 60 giorni.
- c) 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 l'aggiudicatario dovrà: versare il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, maggiorato delle spese di cui sopra, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento Giuseppe Nicoletti**" ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare (*I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro il centoventesimo giorno dall'aggiudicazione*) ovvero mediante versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

**Rimarranno a carico della procedura** le spese relative alla cancellazione dei pregiudizievoli e le imposte di proprietà (ICI/IMU/TASI/TARI) dalla data del fallimento sino alla data della vendita degli immobili.

In caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento dal parte del fallimento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, lo stesso aggiudicatario 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 Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

## SPESE DELL'AGGIUDICATARIO (OLTRE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (compenso del notaio, spese ed imposte della trascrizione in conservatoria dell'atto di trasferimento, voltura catastale e compenso del tecnico incaricato, bolli su copie autentiche).

Sono a carico del fallimento esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli.

**PER SAPERNE DI PIU'**

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Curatore dott. Marco Fiorentini, Via Gioachino Rossini n. 1 21100 Varese, Tel. 0332/28 89 98 e-mail: marco@studiofiorentini.it

Si rende noto che gli interessati possono, previo appuntamento, visitare i beni posti in vendita.

Il Curatore

dott. Marco Fiorentini