

## TRIBUNALE DI VARESE

### Concordato Preventivo n. 12/2014 RG, Giudice Delegato dott.ssa Ida Carnevale

Il sottoscritto dott. Marco Fiorentini, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo liquidatorio **RG Trib. Varese (d'ora in poi «Procedura»)** rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., gli immobili di seguito meglio descritti, siti in Cormanò (VA), Via dei Giovi n. 6, di proprietà di Vibagroup S.r.l. ed invita i soggetti interessati ad inviare una offerta per l'acquisto del lotto unico sotto descritto.

Si precisa che la procedura ha ricevuto una irrevocabile proposta di acquisto, ritenuta ammissibile, di importo pari al prezzo sottoindicato:

**OFFERTA MINIMA euro 1.250.000,00 (un milione duecento cinquantamila/00)**

**RILANCIO MINIMO: euro 10.000,00 (diecimila/00)**

### OGGETTO DELLA VENDITA

Nel Comune di CORMANO (MI), complesso industriale sito in via dei Giovi n.6 composto da sei stabili e area pertinenziale. **La vendita avverrà in un unico lotto.**

L'area è identificata catastalmente come segue:

<b>Catasto Fabbricati – Via dei Giovi 6 situazione al 13/11/2020 – Visura storica per immobile</b>
Fg. 14 mapp. 105 sub. 701 unità collabenti PT – 1 – 2 – 3 – 4 – S1 dati derivanti da: Variazione del 22/02/2010 protocollo n. M10126568 in atti dal 22/02/2010 FRAZION. – Fusione-Var. DESTINAZ. (n.10539.1/2010)
Fg. 14 mapp. 107 – 111 – 112 – 113 sub. 704 – 114 – 116 unità collabenti PT – 1 – 2 – 3 – 4 – S1 dati derivanti da: Variazione del 22/02/2010 protocollo n. M10126568 in atti dal 22/02/2010 FRAZION. – Fusione-Var. DESTINAZ. (n.10539.1/2010)
Fg. 14 mapp. 105 sub. 702 unità collabenti T – 1 – 2 – S1 dati derivanti da: Variazione del 22/02/2010 protocollo n. M10126568 in atti dal 22/02/2010 FRAZION. – Fusione-Var. DESTINAZ. (n.10539.1/2010)
Fg. 14 mapp. 113 sub. 702 e sub. 703 unità collabenti PT – 1 – 2 – S1 dati derivanti da: Variazione del 22/02/2010 protocollo n. M10126568 in atti dal 22/02/2010 FRAZION. – Fusione-Var. DESTINAZ. (n.10539.1/2010)
Fg. 14 mapp. 295 unità collabenti T – 1 – 2 – S1 dati derivanti da: Variazione del 22/02/2010 protocollo n. M10126568 in atti dal 22/02/2010 FRAZION. – Fusione-Var. DESTINAZ. (n.10539.1/2010)

<p>Fg. 14 mapp. 300 sub.701 area urbana T dati derivanti da:          DIVISIONE del 19/11/2019 protocollo n. MIO386160 in atti dal 21/11/2019 DIVISIONE (n. 112182.1/2019) consistenza 325 mq.</p>
<p>Fg. 14 mapp. 301 area urbana T dati derivanti da:          DIVISIONE del 22/11/2019 protocollo n. MIO391268 in atti dal 26/11/2019 DIVISIONE (n. 113684.1/2019) consistenza 510 mq.</p>
<p>Fg. 14 mapp. 304 area urbana T dati derivanti da:          DIVISIONE del 19/11/2019 protocollo n. MIO386160 in atti dal 21/11/2019 DIVISIONE (n. 112182.1/2019) consistenza 119 mq.</p>

**Catasto Terreni - Via dei Giovi 6 situazione al 13711/2020 – Visura storica per immobile**

<p>Fg. 14 mapp. 105 Ente Urbano Ha 0.08.20 Senza Reddito Tipo mappale del 21/03/2002 protocollo n.35 in atti dal 21/03/2002 (n.35U.1/2002)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 107 Ente Urbano Ha 0.22.91 Senza Reddito FRAZIONAMENTO del 12/11/2019 protocollo n. MIO374107 in atti dal 12/11/2019 presentato il 11/11/2019 (n. 374107.1/2019)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 111 Ente Urbano Ha 0.24.00 Senza Reddito Tipo mappale del 21/03/2002 protocollo n.35 in atti dal 21/03/2002 (n.35U.1/2002)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 112 Ente Urbano Ha 0.03.25 Senza Reddito Tipo mappale del 28/10/2019 protocollo n. MIO358593 in atti dal 28/10/2019 presentato il 28/10/2019 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 358593.1/2019) – soppresso -</p>
<p>Fg. 14 mapp. 113 Ente Urbano Ha 0.02.00 Senza Reddito Tipo mappale del 21/03/2002 protocollo n.35 in atti dal 21/03/2002 (n.35U.1/2002)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 114 Ente Urbano Ha 0.03.60 Senza Reddito Tipo mappale del 21/03/2002 protocollo n.35 in atti dal 21/03/2002 (n.35U.1/2002)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 116 Ente Urbano Ha 0.02.33 Senza Reddito Tipo mappale del 21/03/2002 protocollo n.35 in atti dal 21/03/2002 (n.35U.1/2002)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 295 Ente Urbano Ha 0.15.25 Senza Reddito Tipo mappale del 14/01/2010 protocollo n. MIO019696 in atti dal 14/01/2010 presentato il 14/01/2010 (n. 196696.1/2010)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 300 Ente Urbano Ha 0.02.06 Senza Reddito FRAZIONAMENTO del 12/11/2019 protocollo n. MIO374107 in atti dal 12/11/2019 presentato il 11/11/2019 (n.374107.1/2019)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 301 Ente Urbano Ha 0.05.10 Senza Reddito FRAZIONAMENTO del 12/11/2019 protocollo n. MIO374107 in atti dal 12/11/2019 presentato il 11/11/2019 (n.374107.1/2019)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 302 PRATO 2 Ha 0.00.58 Reddito Domenicale Euro 0,25, Agrario Euro 0,30 FRAZIONAMENTO del 12/11/2019 protocollo n. MIO374107 in atti dal 12/11/2019 presentato il 11/11/2019 (n.374107.1/2019)</p>
<p>Fg. 14 mapp. 303 PRATO 2 Ha 0.00.03 Reddito Domenicale Euro 0,01, Agrario Euro 0,02 FRAZIONAMENTO del 12/11/2019 protocollo n. MIO374107 in atti dal 12/11/2019 presentato il 11/11/2019 (n.374107.1/2019)</p>

Fg. 14 mapp. 304 ente urbano Ha 0.01.19 Senza Reddito FRAZIONAMENTO del 12/11/2019 protocollo n. MIO374107 in atti dal 12/11/2019 presentato il 11/11/2019 (n.374107.1/2019)
N.B. nella perizia non è inserito l'aggiornamento del frazionamento catastale in corso riferito alle Part. 110, 107 e 112 del Fg. 14 riferite al documento denominato Repertorio n. 64137, Raccolta n. 27485
Vedasi allegato visure catastali

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

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, nelle relazioni di stima redatte da

**Ing. Alberto Speroni in data 13.06.2014**

**Arch. Sergio Biliotti in data 10.10.2014**

**Arch. Francesco Fallavollita in data 27.04.2022**

e dalla relazione tecnica avente per oggetto la “*caratterizzazione del sottosuolo e interventi di bonifica*”

**del Geologo Dr. Gianpaolo Sommaruga**

devono essere consultate dall'offerente ed alle quali 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 al sito internet [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it) oppure previa richiesta allo studio del Liquidatore Giudiziale.

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 - per qualsivoglia 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.

1. 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 Liquidatore Giudiziale 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).

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

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

Maggiori informazioni potranno essere chieste al Liquidatore Giudiziale Dr. Marco Fiorentini con studio in via Gioachino Rossini n.1 Varese.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

### COME SI PRESENTA L'OFFERTA

L'offerta per l'acquisto del lotto unico può essere presentata sia in modalità **cartacea** che in modalità **telematica**.

L'offerta sarà valida solo se accompagnata a titolo di cauzione, da una somma pari almeno al **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, da effettuarsi:

- **modalità telematica**: bonifico bancario, sul conto corrente della procedura. Il bonifico dovrà essere intestato al **Concordato Vibagroup Srl in liquidazione**

**IBAN IT 79 T 01030 10800 000000882635** (MPS sede di Varese)

La causale da indicare è: *“Cauzione Concordato n. 12/2014 Tribunale di Varese”*. **La cauzione dovrà risultare accreditata entro il giorno 23 del mese di Giugno 2022 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 entro la data sopra indicata.**

- **modalità cartacea**: assegno circolare non trasferibile intestato a *“Concordato n. 12/2014 Tribunale di Varese”* a titolo di deposito cauzionale. L'offerta, contenuta in busta chiusa, dovrà essere consegnata, previo appuntamento, presso il **Commissionario Astexpo S.r.l. in Samarate, Viale Europa n. 147 (gli uffici sono aperti dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 15:00)**, entro il termine ultimo fissato nel giorno **23 del mese di Giugno 2022 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), tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale *“Concordato n. 12/2014 Tribunale di Varese – Bollo dovuto”*.

**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 su ogni pagina;
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- 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 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);
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 minorenni, 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'offerta di acquisto in blocco può essere effettuata per persona da nominare.

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 23 del mese di Giugno 2022**. Entro lo stesso termine, 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.

L'offerente **cartaceo** dovrà far pervenire la documentazione, previo appuntamento, presso il Commissionario Astexpo S.r.l. in Samarate, Viale Europa n. 147 (gli uffici sono aperti dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 15:00), **entro e non oltre le ore 12,00, del giorno 23 del mese di Giugno 2022**.

E' previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Astexpo S.r.l., al numero +39 0331.371864.

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 Liquidatore Giudiziale procederà alla provvisoria 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 28 Giugno 2022, alle ore 11.00** presso la Sala d'Aste in Samarate, Viale Europa n. 147 si procederà ad una gara tra gli offerenti (compreso l'offerente che, ad oggi, ha già presentato una proposta irrevocabile di acquisto), all'esito della quale il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

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, Viale Europa n. 147.

La gara 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **una sola offerta valida** si procederà in automatico all'aggiudicazione. 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 sincrona mista: ogni rilancio durante la gara dovrà essere di importo non inferiore a quanto sopra indicato**, 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, si **procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

*Dopo l'aggiudicazione agli offerenti **telematici** non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato alla procedura al conto corrente di arrivo indicato nel modulo di restituzione di cui sopra, agli offerenti **cartacei**, l'assegno circolare depositato nella busta a titolo di cauzione.*

## 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 20 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà:

- a) Versare i diritti d'asta pari allo 0,80% calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione, oltre IVA di legge, sul conto corrente indicato dal Gestore;

- 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 Liquidatore Giudiziale che curerà altresì gli ulteriori adempimenti di cui sopra e, in estremo subordine, il Liquidatore Giudiziale predisporrà e trasmetterà al giudice delegato la bozza del decreto di trasferimento.

Entro 60 (sessanta) 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 "**Concordato n. 12/2014**" ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura (*I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro 60 giorni 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 Concordato sino alla data della vendita degli immobili.

In caso di mancato versamento nei termini del saldo prezzo, maggiorato come sopra, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento da parte del Concordato 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 Liquidatore Giudiziale 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.

#### **VISITE**

Per la visione dell'immobile gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 15.00, al numero +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo [aste@astexpo.it](mailto: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.**

#### **PUBBLICITA'**

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata secondo le modalità di legge sul sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it) nonché su:

- Pubblicazione cartacea per estratto sul Corriere della Sera;
- Pubblicazione cartacea per estratto sul Sole 24 Ore;
- PVP portale delle vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it).

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