

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE FALLIMENTARE**  
**NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE n. 4558/2018**  
**Fallimento "I LOVE LINGERIE DI RONCARI ANNA"**

Il sottoscritto Curatore fallimentare rag. Maura Del Tredici  
Visto il programma di liquidazione approvato in data 06/06/2023

**DISPONE**

la **prima** vendita con modalità telematiche del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO 1 – Appartamento sito nel Comune di Comacchio (FE) Loc. Lido di Spina Via Guido Reni n. 66 – Quota di proprietà: 1/2.**

L'unità è posta all'ultimo piano (secondo piano) con accesso dalla scala posizionata ad est, utilizzata da un totale di n°4 unità.

L'appartamento è suddiviso come segue:

soggiorno-pranzo, cucinotto, bagno, camera da letto "1", camera da letto "2", presenta inoltre un terrazzo sul lato ad est (collegato al soggiorno), dalla quale vi è vista diretta al mare, ed un balcone sul lato ad ovest (collegato alla camera da letto "2").

L'immobile risulta in condizioni di manutenzione scarse, la maggior parte delle finiture risultano datate e chiaramente originarie della costruzione. Gli infissi sono in legno con vetro semplice con scuri in alluminio o avvolgibili in plastica, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità risulta priva dell'impianto di riscaldamento e condizionamento e l'acqua calda è prodotta da boiler posizionato nel bagno.

Non è stato possibile verificare la presenza di certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

Il corpo del Condominio ad est è costituito da n°9 unità destinate ad appartamenti, suddivisi in n°3 piani.

Il fabbricato, posto all'interno del "Condominio Panorama 2", si presenta in muratura è disposto ai piani Terra, Primo e Secondo, con facciate intonacate e tinteggiate e copertura in laterizio a falde con manto in tegole portoghesi.

Nella proprietà condominiale vi sono i posti auto assegnati con Delibera Assembleare. Il posto auto in uso esclusivo all'unità in oggetto, si precisa che detti posti auto risultano insistenti sul mappale n°931, il quale non risulta mai citato nell'atto di provenienza, ma si ritiene, che tale situazione sia esistente fin dall'origine.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Comacchio al foglio n°78, mapp.934, sub.8 (categoria A3, classe 4, consistenza vani 3.0, Superficie totale mq. 47.00, totale escluse aree scoperte mq.44.00, rendita Euro 325,37).

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà.

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- gli immobili risultano liberi.
- gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

SONO AMMISSIBILI offerte MINIME RIDOTTE DEL 25% di tale prezzo in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

### FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di:

- **Lotto 1 euro 39.500,00 (euro trentanovemilacinquento/00) con Offerta minima di euro 29.625,00 (euro ventinovemilaseicentoventicinque/00);**
- **Cauzione** almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare 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 "CAUZIONE ASTA P.F. 4558/2018 Tribunale Varese - Lotto 1";
- **Il rilancio minimo** nella misura di **euro 1.000,00 (euro mille/00),**

**La vendita si aprirà il giorno 30 del mese di Ottobre 2023 alle ore 10:00 e terminerà, il giorno 30 del mese di Ottobre 2023 alle ore 12:00** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità **asincrona telematica** come sotto illustrata, sulla piattaforma di vendita [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it).

### PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito [www.astexpo.it](http://www.astexpo.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 [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it)
- affissione in loco del cartello in loco.

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

## SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima ammissibile.

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica.

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.

**La cauzione dovrà risultare accreditata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 26 del mese di Ottobre 2023. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.**

Per poter partecipare all'asta, l'offerente telematico dovrà produrre la seguente documentazione:

- 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;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se persona fisica, copia 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 copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, copia 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, copia 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) tramite bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato.

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 del giorno 26 del mese di Ottobre 2023**. Entro lo stesso termine, l'offerente dovrà registrarsi alla piattaforma di vendita [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it): durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido.

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.

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

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

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

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

- 1) la prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno al prezzo base di vendita;
- 2) nell'ipotesi di presentazione di **una offerta valida**, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'unico offerente, anche nel caso di mancata connessione/presenza dello stesso;
- 3) nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma di vendita [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it) sul prezzo offerto più alto.

**Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato.**

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 5 minuti il tempo della gara.

Il sistema non consente l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati né accetta offerte con decimali.

### **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 intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo, indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.*

### MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

- A) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario)  
Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà pure prevista dall'art. 107 c. IV L. Fall.
- B) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,** con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.
- C) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, **i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.** Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva, da versare entro 20 giorni dall'aggiudicazione. Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

da	a	percentuale
0,00	500.000,00	5,00%
500.001,00	900.000,00	5,00%
Oltre 900.000,00		3,00%

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

- D) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva.

E) Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

\*\*\*

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 degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 15.00, al seguente telefono +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.**

A seguito della richiesta di appuntamento, l'interessato riceverà via mail conferma del giorno fissato per la visita degli immobili.