



TRIBUNALE DI VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
SERVICE PROVIDER SRL
R.G. N. 3/2024

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE
PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Curatore della liquidazione giudiziale Dott. Paolo Sterchele, con studio in Angera (VA),
in Via Soldani, 10, e-mail: psterchele@luisettisterchele.it; Pec:
lg3.2024varese@pecliquidazionigiudiziali.it; tel. 0331-931292, in esecuzione del Programma di
Liquidazione redatto ai sensi dell'art. 213 c. 1 C.C.I.A.A., approvato in data 15.11.2024,

INVITA

a manifestare interesse a mezzo presentazione di offerte di acquisto per la vendita di un'unità immobiliare in uno stabile di tipo condominio, e di un'autorimessa qui di seguito meglio identificati e descritti e con prezzo a base d'asta in "LOTTO UNICO" fissato come segue:

Nel comune di Varese (VA), le seguenti entità immobiliari:

- **Unità immobiliare, appartamento ad uso ufficio al primo piano, in Via Como nr. 24: unità composta da ingresso, disimpegno, tre vani ad uso ufficio, bagno, ripostiglio, balconi con fronte su via Como e nel retro; ripostiglio al piano sottotetto.**
- **Autorimessa al piano interrato in Via Emilio Morosini nr. 13.**

FISSA

per il giorno **27.05.2026 alle ore 10:00** presso il suo Studio in Angera (VA), Via Soldani n. 10, la fase di verifica delle offerte pervenute per la vendita senza incanto delle unità immobiliari sopra descritte.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni.

Premessa

1. La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni immobili siti in Varese (VA), alla Via Como nr. 24 e alla Via Morosini nr. 13 (come qui infra meglio individuati e descritti), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come descritti, oltre che nell'avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Giuseppe Ribera, che deve essere consultata dall'offerente e 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 <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche), <http://www.astefallimentivarese.net> (sito ufficiale del Tribunale di Varese) e <https://www.astalegale.net> (Astalegale.net), oppure, previo appuntamento presso lo studio del Curatore della liquidazione 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 - 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 liquidato - 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 intenderanno partecipare alla presente manifestazione di interesse sono tenuti a verificare presso l'ufficio tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente. Le entità immobiliari saranno vendute libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati ai sensi dell'art. 217 comma 2 CCII. con decreto del Giudice Delegato.

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 della liquidazione 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).
3. Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita, di prendere contatti direttamente con il Curatore della Liquidazione giudiziale 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. Sarà data la possibilità di visitare le entità immobiliari oggetto di vendita, concordando giorno, data ed ora con il Curatore della Liquidazione giudiziale (tel. 0331 931292 e-mail: psterchele@luisettisterchele.it).
6. Maggiori informazioni potranno essere chieste al Curatore Dott. Paolo Sterchele con Studio in Angera (VA), Via Soldani n. 10.
7. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, in Angera (VA), Via Soldani, 10, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 26.05.2026.**
In caso di ricezione di offerte di pari importo o migliorative rispetto a quella già pervenuta tutte le offerte verranno messe a gara davanti al Curatore, presso il suo Studio, **alle ore 10:00 del giorno 27.05.2026.**
8. Sulla busta chiusa il ricevente dovrà annotare:
 - a. le generalità di colui che presenta l'offerta, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente;

- b. il numero della liquidazione giudiziale e la data prevista quale ultimo termine di presentazione della manifestazione di interesse. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

9. L'offerta deve contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestate le entità immobiliari (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;
- b. i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto (in cifre e in lettere), che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia;
- d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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 al **“Liquidazione Giudiziale RG n. 3/2024”** dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta ed incassata dalla Liquidazione giudiziale in caso di mancato versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

10. L'offerta non potrà essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.

L'offerta sarà 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.

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

- a. entro 20 giorni dalla data della vendita;
- b. a comunicare il nominativo del Notaio (designato da sé medesimo) 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. 217, comma 2, C.C.I.I. e sarà onere dell'aggiudicatario fornire tempestivamente al Notaio la documentazione che questi chiederà per la stipula dell'atto nel termine di 60 giorni;
- c. a comunicare il regime IVA applicabile alla vendita al fine di consentire l'emissione della relativa fattura;
- d. in difetto l'atto di vendita verrà redatto dal Notaio designato dal curatore della liquidazione giudiziale 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;
- e. entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita:
 - f. a versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, maggiorato delle spese di cui sopra, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla liquidazione giudiziale come segue: "Liquidazione giudiziale RG n. 3/2024", ovvero, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare, ovvero, mediante versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
12. In caso di presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base del lotto, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
13. In presenza di più offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti, alle **ore 10:00 del giorno 27.05.2026**. Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con il rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemila/00).
14. Il Curatore 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 dei beni oggetto del lotto in vendita.
15. La vendita sarà pubblicizzata almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante:
- a. inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche;
 - b. inserimento di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Varese: sito <http://www.astefallimentivarese.net>;
 - c. pubblicazione sui seguenti canali pubblicitari scelti dal curatore: sito <https://www.astalegale.net> (Astalegale.net).

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Curatore, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si procederà all'esame delle offerte. Verranno omessi i dati catastali e i confini del bene.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Ufficio del Curatore della Liquidazione giudiziale Dott. Paolo Sterchele con studio in Angera (VA), Via Soldani, 10 - Telefono: 0331 931292 - Indirizzo di posta elettronica: psterchele@luisettisterchele.it. Orario dal lunedì al venerdì dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.

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

* * *

In comune di

VARESE

LOTTO UNICO

Per la piena proprietà

Unità immobiliare, appartamento ad uso ufficio sita in Varese (VA), Via Como nr. 24, di cui al catasto Fabbricati - Foglio 11, mappale 5377, sub. 4, Piano 1-6, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 93 m², Rendita Euro 1.092,31.

Autorimessa in Varese (VA), Via Emilio Morosini nr. 13, di cui al catasto Fabbricati - Foglio 11, mappale 24810, Piano S1, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 15 m², Superficie Catastale Totale 16 m², Rendita Euro 99,93.

Unità immobiliare ad uso ufficio al primo piano, nello stabile di tipo condominiale posto in comune di Varese via Como n. 24 composto da ingresso, disimpegno, tre vani ad uso ufficio, bagno, ripostiglio, balconi con fronte su via Como e nel retro; ripostiglio al piano sottotetto, rilevato che quello rappresentato nella planimetria catastale allo stato attuale risulta in utilizzo di terzi.

Nello stabile al quale si accede dal civico 13 di via Emilio Morosini:

- autorimessa al piano interrato.

Stato di occupazione: Occupato, con contratto di locazione in scadenza al 31.12.2027.

Si rimanda alla perizia di stima, allegata, per ogni ulteriore dettaglio.

Angera, 19.03.2026

Il Curatore
Dott. Paolo Sterchele

