

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

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE FALLIMENTARE  
NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE n. 4436/2016**

**Fallimento "GADK DI XXXXXXXX XXXXXXXX"**

Il sottoscritto Curatore fallimentare rag. Maura Del Tredici

Vista l'autorizzazione del Giudice Delegato, dott.ssa Ida Carnevale, del 25/11/2025

**DISPONE**

la **prima** vendita con modalità telematiche dei beni, facenti parte del compendio immobiliare così descritti:

**LOTTO 1: Unità sita nel Comune di Besozzo frazione Olginasio – Via per Ronco snc:**

Porzione di capannone industriale, con superficie 357,42 mq, con annessi un piccolo ufficio e servizi igienici, ed area esterna di proprietà, il cui accesso avviene da via per Ronco snc. Tale via è ubicata a breve distanza sia dalla SP50, che collega con i comuni di Gavirate ed Ispra, sia dalla SS629 che conduce al comune di Vergiate.

Si colloca in una zona tranquilla ma comunque urbanizzata e di carattere prevalentemente industriale del comune, la struttura di tale unità immobiliare è interamente realizzata in cemento armato con elementi prefabbricati.

**Identificazione catastale:**

- sezione OL, foglio 1, mappale 573, subalterno 3, categoria D/7, rendita 2.509,98

**LOTTO 1:**

**Prezzo Base: € 106.000,00 (euro centoseimila/00);**

**Offerta minima: € 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00);**

**Cauzione** almeno pari al **20% 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. 4436/2016 Tribunale Varese - Lotto 1";

**Il rilancio minimo** nella misura di **euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

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:

- L'immobile risulta attualmente occupato dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" mediante stipula di contratto autorizzato dal GD, dott. XXXXXXXX, avente "natura limitata" alla procedura concorsuale, dove è prevista la liberazione dell'immobile al momento dell'aggiudicazione del bene nella vendita forzata dell'immobile stesso.
- L'unità rappresenta delle difformità interne, come meglio specificato nella perizia redatta dal tecnico incaricato

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

**LOTTO 2: terreno agricolo sito nel Comune di Cocquio Trevisago, località Medù:**

Porzione di terreno ad uso agricolo, pressoché pianeggiante e privo di qualsiasi tipologia di recinzione.

Non presenta impianti tecnologici al suo interno. Si colloca in una zona piuttosto isolata ma comunque urbanizzata e di carattere prevalentemente industriale del comune.

Tale terreno si trova alle spalle della zona industriale che si sviluppa lungo la SS629. Il centro del paese, distante poco più di 2 km, è comunque facilmente raggiungibile in poco tempo grazie alla rete viaria.

**Identificazione catastale:**

- sezione censuaria di Trevisago, identificato al Catasto Terreni al foglio 9, mappale 789, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 29 a 50 ca, rendita domenicale euro 14,47 reddito agrario euro 8,38.

**LOTTO 2:**

**Prezzo Base: € 8.000,00 (euro ottomila/00);**

**Offerta minima: € 6.000,00 (euro seimila/00);**

**Cauzione** almeno pari al **20% 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. 4436/2016 Tribunale Varese - Lotto 2";

**Il rilancio minimo** nella misura di **euro 200,00 (euro duecento/00).**

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto.

Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:

- L'immobile viene venduto per la quota di proprietà del 50%
- 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.

**PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata secondo le 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);
- affissione in loco del cartello in loco.

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

## DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 29 del mese di gennaio 2026 alle ore 11:00 e terminerà, il giorno 29 del mese di gennaio 2026 alle ore 13:00 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità **asincrona telematica** come sotto illustrata, sulla piattaforma di vendita [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it).

## SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

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

### 1 – Modalità di presentazione dell'offerta

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata in **modalità telematica**, previo accesso al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", procedendo con la compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". L'offerente **telematico** deve firmare digitalmente l'offerta e procedere, sempre digitalmente, al pagamento del bollo dovuto per legge. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_Offerta\\_Telematica\\_vp1.1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno 26 del mese di gennaio 2026.**

Gli offerenti **telematici** partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it). Gli offerenti alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Nel periodo compreso tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal commissionario al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Il commissionario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

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

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 17:00.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

L'offerente telematico dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, 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. 4436/2016 Tribunale Varese – *specificare il n. del lotto*". **La cauzione dovrà essere accreditata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 26 del mese di gennaio 2026. Si consiglia pertanto di procedere al versamento della cauzione con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della stessa.**

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

**All'offerta telematica, depositata tramite l'apposito modulo ministeriale, si dovrà allegare anche 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;
- 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'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.

### 3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

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

La partecipazione degli offerenti 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 ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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 asincrona telematica: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo indicato per ogni singolo lotto**, 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 non aggiudicatari, verrà restituita, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo.*

#### **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	4,00%
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 17.00, 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.