TRIBUNALE DI VARESE

SECONDA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO METAPROGETTO SRL

R.G. 4114/2013

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE

PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Curatore del fallimento Dott. Paolo Sterchele, con studio in Angera (VA), in Via Soldani, 10, email psterchele@luisettisterchele.it; Pec f4114.2013varese@pecfallimenti.it; tel. 0331 931292, in esecuzione del Piano di Liquidazione redatto ai sensi dell'art. 104 ter L.F. approvato in data 09.01.2017 e sue successive modificazioni,

INVITA

a manifestare interesse a mezzo presentazione di offerte di acquisto per la vendita di beni immobili

FISSA

per il giorno **Martedì 26 gennaio 2027 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 dei beni immobili siti in Leggiuno e Cadrezzate con Osmate

1) La vendita avverrà in TRE LOTTI.

2) Il prezzo base viene fissato in

LOTTO 1 – Leggiuno, in località Ballarate, valore originario di perizia Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) con l'offerta minima di Euro 1.632,67 (milleseicentotrentadue/67).

LOTTO 2 – Cadrezzate con Osmate, Via Solferino 135, valore originario di perizia Euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00) con l'offerta minima di Euro 26.189,41 (ventiseimilacentottantanove/41).

LOTTO 4 – Cadrezzate con Osmate, Via Don Guanella Luigi 123, valore originario di perizia Euro 511.500,00 (cinquecentoundicimilacinquecento/00) con l'offerta minima di Euro 86.986,26 (ottantaseimilanovecentottantasei/26).

La vendita avverrà alle seguenti condizioni.

Premessa

1. La vendita è disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile 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. Luca Bini, che deve essere consultata dall'offerente ed 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 del fallimento. 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 fallito - 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.
L'immobile è venduto libero 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.
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 fallimentare 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 del Fallimento 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 l'immobile oggetto di vendita fallimentare, **esclusivamente nella giornata del venerdì pomeriggio**, concordando data ed ora con il Curatore del fallimento (tel. 0331 931292 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 25/01/2027**. 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 26/01/2027.**
8. Sulla busta chiusa il ricevente dovrà annotare:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente;
- la data prevista quale ultimo termine di presentazione della manifestazione di interesse;
- il lotto e la procedura di riferimento.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

9. L'offerta deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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;
- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (in cifre e in lettere), che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia;
- 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 **"Fallimento n. 4114/2013"** dell'importo corrispondente al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e sarà incamerata dal Fallimento a titolo di multa.

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:

• entro 20 giorni dalla data della vendita:

- 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. 108, comma 2, l. fall.. Sarà onere dell'aggiudicatario fornire tempestivamente al Notaio la documentazione che questi chiederà per la stipula dell'atto nel termine di 60 giorni:
- a 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:

- a versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, maggiorato delle spese di cui sopra, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento 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 riferite al singolo lotto, si procederà alla gara tra i medesimi, alle **ore 10:00 del giorno 26/01/2027**. Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con il rilancio minimo di Euro 250,00 (duecentocinquanta/00) per il Lotto 1, di Euro 1.000,00 (Mille/00) per il Lotto 2 e di Euro 3.000,00 (Tremila/00) per il Lotto 4.

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 del bene.

15. La vendita sarà pubblicizzata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante:

- inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche.
- 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;
- 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 Fallimentare 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.

* * *

LEGGIUNO
LOTTO 1

Per la piena proprietà

in località Ballarate

appezzamento di terreno a destinazione boschiva identificato al Catasto Terreni - sezione censuaria di Ballarate (lettera C) - Foglio 9

- mappale 1016, bosco ceduo, Cl 2, Are 14.00, R.D.Euro 1,30, R.A. Euro 0,29;
- mappale 1945, vigneto, Cl U, Are 04.60, R.D.Euro 3,56, R.A. Euro 2,61;

Il terreno oggetto di perizia è situato in una zona periferica rispetto all'abitato di Leggiuno, che prende il nome di località Ballarate; è comunque una zona piuttosto densamente abitata in cui trovano dislocazione abitazioni di tipo mono-plurifamiliare di differenti epoche di esecuzione. Il centro del

paese, distante poco meno di 1,5 km, è comunque facilmente raggiungibile in poco tempo grazie via Roma.
La succitata via Roma è ubicata a breve distanza dalla SP69 "di Santa Caterina", che collega i comuni di Sesto Calende e Luino.
Come detto in precedenza il terreno si colloca in una zona comunque urbanizzata e prevalentemente residenziale del comune e grazie a ciò sono velocemente raggiungibili negozi di prima necessità e strutture quali municipio, farmacia, ufficio postale.
L'area di cui al mappale 1016 ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N. 3267.
Si rimanda alla perizia di stima, allegata, per ogni ulteriore dettaglio.

* * *

CADREZZATE CON OSMATE (VA)
LOTTO 2

Per la piena proprietà

in via Solferino
porzioni immobiliari a parte di fabbricato a carattere cortilizio identificato al Catasto dei Fabbricati Sezione Urbana CA, Foglio 6
- mappale 173 sub. 1, Zona Censuaria 1, Via Solferino n. 135/6, P. T, Cat. C/2, Classe 7, 35 mq, R.C.Euro 45,19;
- mappale 191 sub. 2, Zona Censuaria 1, Via Solferino n. 135, P. T-1-2, Cat. A/4, Classe 6, vani 6, R.C.Euro 216,91;
- mappale 191 sub. 501, Zona Censuaria 1, Via Solferino n. 135, P. T-1, Cat. A/4, Classe 6, vani 5,5, R.C.Euro 198,84;
- mappale 191 sub. 502, Zona Censuaria 1, Via Solferino n. 135, P. T-1, Cat. C/2, Classe 5, 130 mq, R.C.Euro 120,85.

Si precisa che in adiacenza alle porzioni sopra descritte è presente un appezzamento di terreno pertinenziale, così censito al Catasto Terreni - foglio 9, mappale 3678, semin arbor, Cl. 1, Are 02.69, R.D. Euro 1,60, R.A. Euro 0,97.

I fabbricati oggetto della presente perizia, costituiti da edifici disposti su due/tre piani fuori terra, sono situati all'interno del centro storico dell'abitato di Cadrezzate, caratterizzato dalla presenza di fabbricati a corte ed edifici residenziali unifamiliari.
Grazie alla sua dislocazione centrale, sono facilmente raggiungibili tutte le vie di collegamento con i paesi limitrofi ed i negozi di prima necessità o strutture quali municipio, farmacia, ufficio postale.
Allo stato attuale le unità immobiliari in questione risultano in uno stato di totale abbandono, prive di impianti e parzialmente degli infissi e quindi appaiono non utilizzabili ai fini residenziali e/o qualsivoglia destinazione d'uso.
L'accesso alla corte avviene direttamente dalla via Solferino attraverso un andito comune con le altre proprietà prospicienti la corte.
Si rimanda alla perizia di stima, allegata, per ogni ulteriore dettaglio.

* * *

CADREZZATE CON OSMATE (VA)
LOTTO 4

Per la piena proprietà

in Via Don Guanella Luigi 123
area composta da terreni in parte edificabili identificata al Catasto Fabbricati Sezione Urbana CA, Foglio 6
- mappale 4555, Via Don Guanella Luigi n. 123, P. T, area urbana di 4.125 mq;
- mappale 4556, Via Don Guanella Luigi n. 123, P. T, area urbana di 1.200 mq;
- mappale 4557, Via Don Guanella Luigi n. 123, P. T, area urbana di 2.850 mq;

al Catasto Terreni Sezione Cadrezzate, foglio 9
- mappale 4558, SEMINATIVO, Cl. 3, Are 11.83, R.D. Euro 4,58, R.A. Euro 3,05;
- mappale 4559, SEMINATIVO, Cl. 3, Are 07.67, R.D. Euro 2,97, R.A. Euro 1,98,

per la quota di 783,87/1.000
area destinata a strada di accesso identificata al Catasto dei Fabbricati Sezione Urbana CA, Foglio 6, mappale 4554, Via Don Guanella Luigi n. 123, P. T, area urbana di 1.225 mq.

L'area costituente il lotto oggetto della presente perizia è situata in una zona periferica dell'abitato di Cadrezzate, in cui trovano dislocazione principalmente edifici (capannoni) a destinazione produttiva/artigianale. Il centro del paese è comunque facilmente raggiungibile in pochissimo tempo grazie all'estrema vicinanza della SP 36 (denominata via Vallerini).
Nonostante la sua collocazione periferica, dalla via Don Guanella sono facilmente e velocemente raggiungibili le principali vie di collegamento con i paesi limitrofi.

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

Angera, 16.11.2026

Il Curatore
Dott. Paolo Sterchele

