



# TRIBUNALE DI VARESE

FALLIMENTO N. 4376/2016

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Valentina Leggio

CURATORE: Dott. Rolando Didoné

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Rolando Didoné, Curatore del **fallimento R.F. 4376/2016**, con studio in Varese (VA) in Via De Cristoforis n. 12, mail: fallimenti@studiodidone.it, Pec: f4376.2016varese@pecfallimenti.it, in esecuzione del Piano di Liquidazione definitivamente approvato in data 31/01/2018 e successive integrazioni,

- Visti gli artt. 490 e 570 C.p.c., nonché gli art. 104 ter, 107 comma 1 e 108 Legge Fallimentare,

### FISSA

per il giorno **26 Novembre 2024 alle ore 09.00**

presso il suo Studio in Varese (VA), Via De Cristoforis n. 12, la vendita senza incanto in più lotti degli immobili sotto indicati.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Tutti gli immobili di seguito elencati vengono venduti con la quota di piena proprietà al 100%.**

#### Comune di Venegono Superiore:

#### **LOTTO 1**

costituito da cinema e locale caldaia della sala del cinema, identificati nel Comune di Venegono Superiore (VA), in Via Pasubio n. 21.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- Cinema: foglio 7, Mappale 2393, sub. 6, Categoria D/3, posto al piano T-S1, R.C. Euro 10.388,00, superficie lorda di mq. 1.370,00;
- Locale caldaia della sala del cinema (accatastato come box): foglio 7, mappale 2152, sub. 16, categoria C/6, classe 1, mq. 7, posto al piano S1, R.C. Euro 8,68.

Dalla CTU versata in atti, risulta che gli immobili oggetto di vendita, alla data del sopralluogo risultano liberi.

**Prezzo base del lotto € 52.641,79; (Euro cinquantaduemilaseicentoquarantuno/79).**

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 1 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 39.481,34 (Euro trentanovemilaquattrocentoottantuno/34).

## Comune di Luino:

### **LOTTO 4**

costituito da negozio per parrucchiera composto da antibagno, bagno e balcone posto al piano terra, identificato nel Comune di Luino (VA), in Via L. Sbarra snc.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- Negozio: foglio 7, sezione LU, mappale 10475, sub. 503, categoria A/10, classe 2, vani 4, posto al piano T, R.C. Euro 1.198,18.

Dalla CTU versata in atti, risulta che: l'agibilità non è stata rilasciata per carenza dei requisiti necessari; **non vi è conformità urbanistico edilizia e si fa pieno rinvio per la descrizione delle difformità e per le spese ed oneri di regolarizzazione alla CTU riversata in atti; inoltre non vi è conformità catastale e si fa pieno rinvio per quanto attiene la descrizione della difformità e per le spese ed oneri di regolarizzazione; sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica, eventualmente necessarie ai sensi di legge.**

Gli immobili oggetto di vendita, alla data del sopralluogo risultano liberi.

**Prezzo base del lotto € 38.836,22; (Euro trentottomilaottocentotrentasei/22)**

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 4 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 29.127,17 (Euro ventinovemilacentosette/17).

### **LOTTO 6**

Il lotto è costituito da una cantina posto al piano primo sotterraneo, da negozio open space dedicato a pizzeria e zona bar composto da antibagno e bagno posto al piano terra e da negozio open space dedicato a pizzeria composto da cucina, ripostiglio, antibagno, bagno e aiuola esterna posto al piano terra identificato nel Comune di Luino (VA), in Via L. Sbarra snc.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- Cantina: foglio 7, sezione LU, mappale 10475, sub. 557, categoria C/2, classe 7, mq. 9, posto al piano S1, R.C. Euro 19,99;

- Negozio: foglio 7, sezione LU, mappale 10475, sub. 559, categoria C/1, classe 10, mq. 68, posto al piano T, R.C. Euro 1.092,20;

- Negozio: foglio 7, sezione LU, mappale 10475, sub. 560, categoria C/1, classe 10, mq. 97, posto al piano T, R.C. Euro 1.558,00.

Dalla CTU versata in atti, risulta che: l'agibilità non è stata rilasciata per carenza dei requisiti necessari.

Dalla CTU versata in atti, risulta che: l'agibilità non è stata rilasciata per carenza dei requisiti necessari;

vi è conformità urbanistico edilizia, ma non vi è conformità catastale e si fa pieno rinvio per quanto attiene la descrizione della difformità e per le spese ed oneri di regolarizzazione; sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica, eventualmente necessarie ai sensi di legge.

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

**Prezzo base del lotto € 92.381,43; (Euro novantaduemilatrecentoottantuno/43)**

**Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 6 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 69.286,07 (Euro sessantanovemiladuecentoottantasei/07).**

#### **AVVERTENZE:**

Fermo quanto emerge dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quarter delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

#### **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 con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta **Dall'Arch. Angelo Monti in data 11/02/2014**, 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 [www.astefallimentivarese.net](http://www.astefallimentivarese.net), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it) e [www.astalegale.net](http://www.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, nè 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 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.

Gli immobili posti in vendita saranno consegnati liberi da persone e cose. La liberazione dell'immobile, se occupato dal Fallito o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Curatore in forza di ordine di liberazione *ex* art. 560 c.p.c. a spese della procedura.

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. Poiché la vendita sarà assoggettata ad IVA, sarà cura dell'aggiudicatario prendere contatti direttamente con il Curatore del Fallimento per concordare l'emissione della fattura.

4. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "prima casa" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

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

6. Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gli immobili oggetto di vendita fallimentare, concordando giorno ed ora con il Curatore del fallimento tel. 0332/280205, mail: [fallimenti@studiodidone.it](mailto:fallimenti@studiodidone.it) e pec: [f4376.2016varese@pecfallimenti.it](mailto:f4376.2016varese@pecfallimenti.it)

7. Maggiori informazioni potranno essere chieste al Curatore Dott. Rolando Didonè con studio in Varese in Via De Cristoforis n.12.

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

oooooooo

### **VENDITA SENZA INCANTO**

9. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, in Varese (VA) in Via De Cristoforis n. 12, **nei giorni feriali escluso il sabato, dalle 9.00 alle ore 15.00**, ed in ogni caso comunque non oltre **le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita**.

10. Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, previa sua identificazione;
- il nome del Professionista Delegato;
- la data della vendita;
- la data e l'orario del deposito al professionista delegato.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

11. L'offerta deve contenere:

➤ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e l'eventuale indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente ai sensi della L.76/2016 oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi della precitata legge, deve essere specificato il regime patrimoniale della famiglia (che deve essere documentato rispettivamente con l'estratto dell'atto di matrimonio o con l'attestazione di avvenuta costituzione dell'unione civile oppure con il certificato di convivenza di fatto). Nel caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge/partner, allegando la copia della carta d'identità e del codice fiscale. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Se l'offerente è minorenne, o interdetto o inabilitato, dovrà essere allegato copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione che dovrà essere inserito nella busta. Se l'offerente è un cittadino straniero non residente in un paese della Comunità Economica Europea deve attestare mediante certificato rilasciato dal Consolato in Italia l'esistenza di "una condizione di reciprocità" con il paese extracomunitario di appartenenza.

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 per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto riferito all'intero lotto che non potrà essere inferiore al prezzo base innanzi indicato, a pena di esclusione della domanda. Qualora tale offerta sia l'unica validamente presentata si procederà all'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'offerta deve essere formulata in carta con una marca da bollo da € 16,00, fatta personalmente o mediante mandatario munito di procura speciale (rilasciata in forma scritta privata autenticata da notaio o di atto pubblico);
- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 gironi;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare in termine più breve;
- in caso di offerta presentata in nome della società dovrà essere prodotto il giorno della vendita il certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulta la vigenza della società, i poteri conferiti all'offerente e gli eventuali provvedimenti autorizzativi;
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese.

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 a "**Fallimento n. 4376/2016**" 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.

**12. L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.**

La suddetta offerta è da ritenersi irrevocabile anche nel caso in cui l'offerente non sia presente al momento dell'apertura delle buste. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presenta cauzione nella misura sopra indicata. Se l'offerente, all'esito dell'eventuale gara, non dovesse risultare aggiudicatario, la cauzione sarà oggetto di immediata restituzione dopo la chiusura della vendita.

13. 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, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare (**Iban: IT43J0303210800010000103285**) ovvero mediante versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

14. Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori o agenti immobiliari. Gli unici ausiliari della procedura sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

15. In caso di OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE, ovvero nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al professionista delegato entro 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura notarile, o copia autentica della procura generale rilasciata in data antecedente la vendita stessa.

16. In caso di ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO, il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei 5 giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne approfittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In difetto, il trasferimento avrà effetti nei confronti del creditore, precisato che in ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

17. In caso di presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base del singolo lotto, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

18. In presenza di più offerte riferite al medesimo lotto, si procederà immediatamente alla gara tra i medesimi. Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con il rilancio minimo stabilito dal Curatore e indicato a verbale.

In caso di più offerte valide, le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno determinate come segue: Euro 250,00 per gli immobili in vendita fino ad Euro 13.000,00; euro 500,00 per gli immobili in vendita da Euro 13.000,01 ad Euro 26.000,00; Euro 1.000,00 per gli immobili in vendita da Euro 26.000,01 ad Euro 52.000,00; Euro 1.300,00 per gli immobili in vendita da Euro 52.000,01 ad Euro 80.000,00; Euro 1.500,00 per gli immobili in vendita da Euro 80.000,01 ad Euro 100.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili in vendita da 100.000,01 ad Euro 130.000,00; Euro 2.500,00 per gli immobili in vendita da Euro 130.000,01 ad Euro 160.000,00; Euro 3.000,00 per gli immobili in vendita da Euro 160.000,01 ad Euro 200.000,00; Euro 4.000,00 per gli immobili in vendita da Euro 200.000,01 ad Euro 260.000,00; Euro 5.000,00 per gli immobili in vendita oltre Euro 260.000,01.

19. Il Curatore fisserà contestualmente il tempo massimo di **un minuto** 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.

20. La presente 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 per il tramite della società Astalegale.net Spa di idonea pubblicità per estratto, con riduzione della pubblicazione su rete internet all'indirizzo <http://www.astalegale.net>;

\* inserimento della pubblicità sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

\* pubblicazione per estratto sui seguenti canali pubblicitari scelti dal curatore: sul quotidiano "La Prealpina ed. Varese" e "Postal Target" o altro analogo come da convenzione in essere col Tribunale.

**Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'ufficio del Curatore Fallimentare Dott. Rolando Didonè con studio in Varese (VA) in Via De Cristoforis n. 12 (telefono 0332/280205) indirizzo di posta elettronica: [fallimenti@studiodidone.it](mailto:fallimenti@studiodidone.it) e pec: [f4376.2016varese@pecfallimenti.it](mailto:f4376.2016varese@pecfallimenti.it), che osserverà i seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 08.00 alle ore 17.00.**

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

Varese, 30 Luglio 2024

Il Curatore

Dott. Rolando Didonè

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolando Didonè', with a horizontal line extending to the right from the end of the signature.