

Letta l'integrazione al programma di liquidazione;
rilevato che il comitato dei creditori costituito lo ha approvato
visto l'art. 104 ter l.fall.,
autorizza l'esecuzione degli atti conformi.

Il GD
dott.ssa Valentina Leggio

TRIBUNALE DI VARESE

01/04/2022

FALLIMENTO .

R.F. 4376/2016

Con sede legale in i (), via

7° Integrazione piano di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter L.F.

Ill.mo Comitato dei creditori,

Ill.mo G.D. Dott.ssa Valentina Leggio,

il sottoscritto Dott. Rolando Didonè, nella sua qualità di Curatore fallimentare della
procedura in epigrafe,

premessso

- che lo scrivente il 9/05/2017 ha depositato dopo l'approvazione del Comitato dei Creditori il programma di liquidazione;
- che in seguito sono state presentate altre 6 integrazioni al programma di liquidazione;
- che la fallita è proprietaria di 13 unità immobiliari di cui n. 5 nel Comune di Venegono Superiore (2 negozi, un cinema + locale caldaia accatastato come box e un locale deposito) n. 8 nel Comune di Luino (di cui 3 negozi, 2 uffici, un garage, una cantina e una cantina accorpata al locale caldaia condominiale);
- che i beni erano stati assoggettati a procedura esecutiva individuale rubricata al n. 489/2012 RGE interrotta ai sensi dell'art. 107 LF che era stata delegata al Notaio Andrea Bortoluzzi di Gallarate;
- che, in base a quanto indicato nel programma di liquidazione, sono state acquisite alla procedura fallimentare le perizie di valutazione stilate dall'Arch. Angelo Monti incluse nel fascicolo della procedura esecutiva individuale;
- che in dette perizie gli immobili di Venegono erano descritti dal n. 1 al n. 5 mentre gli immobili di Luino erano descritti in una perizia separata dal n. 1 al n. 8;
- che il notaio Bortoluzzi ha posto in vendita gli immobili divisi in 10 lotti ed in particolare:
Immobili in Venegono
lotto 1 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn 1 e 2;
lotto 2 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn. 3 e 5;
lotto 3 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn. 4.

Via De Cristoforis n. 12, 21100 Varese. Tel 0332 280205 – e-mail: fallimenti@studiodidone.it



CONTRIBUTO UNIFICATO

Immobili in Luino

lotto 4 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn 1;

lotto 5 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn 2;

lotto 6 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn 3;

lotto 7 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn 4;

lotto 8 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn 5;

lotto 9 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn 7;

lotto 10 comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn 8;

- che l'immobile di Luino descritto in perizia al n. 6, accatastato al mappale 10475, sub 558 (cantina accorpata al locale caldaia del condominio) risulta INVENDIBILE poiché destinato ad accogliere la caldaia condominiale;

- che detto mappale verrà abbandonato e del quale ne verrà data notizia a tutti i creditori, come dall'art. 104-ter comma 8, in modo che possano continuare individualmente le azioni per il recupero del credito;

- che lo scrivente ha iniziato le operazioni di vendita pubblicizzando l'asta del 28/03/2019 nella quale le unità immobiliari venivano divise in lotti come nei precedenti tentativi di vendita esperiti dal Notaio Andrea Bortoluzzi;

- che successivamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita del 28/03/2019, l'ex amministratore della fallita ha comunicato l'esistenza di una convenzione tra il costruttore degli immobili ed il Comune di Luino valida fino al 2021 in base alla quale ogni unità commerciale deve avere diversi posti auto segnalando che a suo parere non sarebbe stato possibile vendere autonomamente il garage;

- che sulla base di tale segnalazione è stato sentito il perito che ha valutato gli immobili di Luino perché di tale impossibilità non c'era traccia nella perizia;

- che non essendo stato possibile ottenere il supplemento di perizia richiesto è stata ottenuta l'autorizzazione dal G.D. a sospendere la vendita degli immobili di Luino;

- che l'asta del 28/3/19 per la vendita degli altri immobili di proprietà della fallita è andata deserta;

- che successivamente lo scrivente insieme all'Arch. Angelo Monti si è recato all'ufficio tecnico del comune di Luino per ottenere le informazioni necessarie senza riuscirvi;

- che malgrado i numerosi successivi solleciti sia al perito Arch. Monti, sia al Comune di Luino non è stato possibile avere informazioni precise circa l'esistenza della convenzione e dei vincoli effettivamente esistenti;

- che appare necessario riprendere le operazioni di vendita tenendo presente anche la situazione di fatto delle unità site in Luino in cui due uffici posti al primo piano erano



CONTRIBUTO UNIFICATO

stati uniti dal soggetto che li conduceva in locazione () mediante la realizzazione di un'apertura interna con ciò realizzando di fatto un unico ufficio, mentre i negozi contraddistinti al mappale 10475 sub 559 e 560 essendo stati locati ad un unico ristoratore risultano collegati;

- che pare preferibile adottare le seguenti condizioni di vendita:

- **offerta con modalità cartacea (=ANALOGICA):** dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato sito in Varese, Via Carlo De Cristoforis n. 12, nei giorni feriali **escluso il sabato**, dalle ore 9.00 alle ore 15.00, ed in ogni caso **comunque non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita**. Sulla busta saranno annotati, a cura dell'incaricato del Professionista Delegato, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere 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; a pena di irricevibilità, nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- **La busta chiusa dovrà contenere:**
 - **l'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
 - l'offerta dovrà essere **formulata in carta con marca da bollo da € 16,00**, fatta personalmente o mediante mandatario munito di procura speciale (rilasciata in forma di scrittura privata autenticata da notaio o di atto pubblico);
 - l'offerta **dovrà prevedere ed includere inoltre: le complete generalità dell'offerente:** 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 anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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; In caso di offerta proveniente da società o da enti, occorre indicare la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede e il nome del legale rappresentante;
 - **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo



CONTRIBUTO UNIFICATO

- indicato nel presente avviso, a pena di esclusione della domanda;
- 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 un termine più breve;
 - l'**espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**;
 - 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**;
 - nella busta dovranno essere inseriti, insieme all'offerta di acquisto, la fotocopia del **documento di identità e del codice fiscale dell'offerente** e dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, nonché **un assegno circolare non trasferibile** intestato al "Fall. N.4376/2016", per un importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - 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;
- verranno accettate offerte ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base; in caso di gara deserta, verrà riproposta una nuova gara dopo 4 mesi alle stesse condizioni, con prezzo base opportunamente ridotto di 1/5 e così di seguito sino a quando il prezzo base della vendita non risulti antieconomico;
 - l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 - entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita dovrà essere versato il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, maggiorata delle spese per la registrazione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, 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;
 - 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: PVP <https://pvp.giustizia.it> , mediante la pubblicazione sul seguente sito internet: www.astalegale.net e per estratto sarà pubblicato sul quotidiano "La Prealpina ed. Varese" e sarà divulgato a mezzo del servizio "Postal Target" o altro analogo come da convenzione in essere col Tribunale;



CONTRIBUTO UNIFICATO

- In caso di presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base del singolo lotto, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
- In presenza di più offerte riferite al medesimo lotto, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti. Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con il rilancio minimo come stabilito al punto successivo;
- in caso di più offerte valide, le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 ad € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 ad € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 ad € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 ad € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 ad € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 ad € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 ad € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 ad € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.
- il Curatore fisserà contestualmente il tempo massimo di 1 (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;
- 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).
- 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.
- 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



CONTRIBUTO UNIFICATO

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.

Tutto ciò premesso e considerato lo scrivente propone che la vendita competitiva, come da precedenti modalità, avvenga con la suddivisione in lotti come segue:

Immobili di Venegono Superiore

lotto 1 (composto dagli immobili descritti in perizia con i nn. 1 e 2) al valore di Euro 160.650,00 (dato dal valore della precedente asta pari ad euro 200.812,50 ridotto di 1/5);

lotto 2 (composto dagli immobili descritti in perizia con i nn. 3 e 5) al valore di Euro 48.577,80 (dato dal valore della precedente asta pari ad euro 60.722,25 ridotto di 1/5);

lotto 3 (composto dagli immobili descritti in perizia con i nn. 4) al valore di Euro 51.637,80 (dato dal valore della precedente asta pari ad euro 64.547,25 ridotto di 1/5);

Immobili di Luino

lotto 4 (comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn. 1) al valore di Euro 118.518,75 corrispondente al valore base dell'asta del 28/3/19 sospesa;

lotto 5 (comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn. 2, 3 e 4) al valore di Euro 120.319,50 corrispondente al valore base dell'asta del 28/3/19 sospesa;

lotto 6 (comprendente gli immobili descritti in perizia con i nn. 5, 7 e 8) al valore di Euro 281.925,75 corrispondente al valore base dell'asta del 28/3/19 sospesa.

Con osservanza.

Varese, 22/02/2022

Il Curatore fallimentare

Dott. Rolando Didone'

