

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

26/03/2022

CONTRIBUTO UNIFICATO

TRIBUNALE DI VARESE

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO SOCIETA'

R.F. N. 4215/2014

1° MODIFICA PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

(art. 104 *ter* L.F.)

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Valentina Leggio

CURATORE: Dott. Rolando Didonè

SENTENZA DICHIARATIVA N. 4215/2014



Ill.mo Comitato dei creditori,

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

-la società possiede beni immobili che sono stati inventariati e le cui perizie sono state depositate nel fascicolo della procedura dal perito Arch. Salvatore Trovato;

- che successivamente è stata richiesta al Dottor Domenico Chiofalo la certificazione notarile ex art. 567 comma 2 , cpc;

- che in seguito è stato necessario effettuare ulteriori accertamenti sui beni immobili e richiedere al perito Arch. Salvatore Trovato di effettuare delle integrazioni di perizia, riversate dallo stesso nel fascicolo della procedura;

- che al fine di effettuare le prime aste è necessario procedere con l'aggiornamento delle modalità di vendita con quelle aggiornate ora in uso presso il Tribunale di Varese;

- che pertanto si rende necessario:

1) modificare i paragrafi 1, 3 e 4 del capitolo V inerente i Beni Immobili dell'originario programma di liquidazione con i seguente nuovi paragrafi che recepiscono le modalità d'asta in essere attualmente presso il Tribunale di Varese, come qui di seguito riportati;

2) contestualmente integrare il programma inserendo il Capitolo VII inerente la segnalazione di attività di liquidazione manifestamente non convenienti

tutto ciò premesso

propone che sia modificati i seguenti punti del piano di liquidazione del fallimento

ai sensi dell'art. 104 ter L.F.

come segue:

CAPITOLO V

I BENI IMMOBILI

5.1 TERMINI PREVISTI

Primo tentativo di vendita, entro 4 mesi dalla data di approvazione del programma di liquidazione sulla base del prezzo di stima.

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.”

5.3 MODALITA' DELLA VENDITA

La vendita senza incanto sarà eseguita in lotti dal curatore ai sensi dell'art. 107 L.F. comma 1 con procedura competitiva secondo le seguenti modalità:

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, nelle relazioni di stima redatte Dall'Arch. Salvatore Trovato, che dovranno essere consultate dall'offerente ed alle quali 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 potrà essere visionata accedendo ai siti internet www.astefallimentivarese.net, www.portaleaste.it, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e 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. 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. 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. Sarà 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 e pec: studiodidone@pec.it;

7. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, in Varese (VA) in Via De Cristoforis n. 12, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

8. Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione sarà apposta sulla busta.

9. L'offerta dovrà 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 o l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto riferito al lotto che non potrà essere inferiore al prezzo base innanzi indicato. Qualora tale offerta sia l'unica validamente presentata si procederà all'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- sull'offerta deve essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

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. 4125/2014" 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 può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.

11. La suddetta offerta è 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.

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

13. 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.

14. 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 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.”

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

- entro 20 giorni dalla data della vendita:
 - a invocare le agevolazioni fiscali necessarie ad individuare il regime IVA applicabile alla vendita al fine di consentire l'emissione della relativa fattura.
 - 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; 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 a "Fallimento n. 4215/2014" 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.

5.4 PUBBLICITA'

Saranno eseguiti i seguenti adempimenti:

- almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche;
- per il tramite della società Astalegale.net Spa sarà effettuata idonea pubblicità per estratto, con riduzione della pubblicazione:
 - su rete internet all'indirizzo <http://www.astalegale.net>;
 - sul giornale locale quotidiano "La Prealpina" e mediante il servizio "Postal Target" o altro analogo come da convenzione vigente;
 - pubblicazione sui canali internet in convenzione.

Il Curatore depositerà nel fascicolo telematico della procedura presso la cancelleria fallimentare la documentazione relativa ai tentativi di vendita senza incanto allo scopo di consentire al giudice l'esercizio delle funzioni di controllo."

CAPITOLO VII

- omissis -

- o MISSIS -

Il sottoscritto, ritenendo di aver illustrato al Comitato dei Creditori,
l'integrazione del piano di liquidazione a cui si intende dare esecuzione

CHIEDE

ai membri del comitato dei creditori di approvare esplicitamente il presente
supplemento in modo che il piano possa essere comunicato all'Ill.mo
Giudice Delegato affinché lo stesso autorizzi l'esecuzione degli atti ad esso
conformi.

Si allega parere espresso dai membri del Comitato.

Con osservanza.

Varese 21.03.2022

Il Curatore fallimentare

Dott. Rolando Didoné


