

CONTRIBUTO UNIFICATO



TRIBUNALE DI VARESE

FALLIMENTO RF 4215/2014

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Valentina Leggio

CURATORE: Dott. Rolando Didoné

6°AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Rolando Didoné, Curatore del **fallimento R.F. 4215/2014**, con studio in Varese (VA) in Via De Cristoforis n. 12, mail: fallimenti@studiodidone.it, Pec: studiodidone@pec.it, in esecuzione del Piano di Liquidazione definitivamente approvato in data 29/05/2015 ed eventuali successive integrazioni,

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

AVVISA

che **presso il suo Studio in Varese (VA), Via De Cristoforis n. 12**, il giorno **26 Novembre 2024 alle ore 11.00** procederà alla vendita senza incanto in più lotti degli immobili di seguito descritti alle condizioni e modalità più avanti indicate.

La pubblicità verrà effettuata come previsto dalla vigente normativa.

Tutti i lotti sono meglio descritti ed individuati nelle perizie, relativi allegati ed integrazioni redatte nell'interesse del Fallimento dall'Arch. Salvatore Trovato a cui si rinvia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Comune di Gavirate:

LOTTO 2

costituito da unità immobiliare uso negozio composta di negozio con retro e servizio al piano terreno, e deposito al piano interrato, complessivi mq. 111 circa, oltre parcheggio identificati nel Comune di Gavirate (VA), Piazza XX Settembre n. 3 nel Condominio "Vecchia Pretura".

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

Per la piena ed esclusiva proprietà:

Nel catasto fabbricati, Comune di Gavirate, Piazza XX Settembre 3, sezione GA, foglio 12:

- mappale 5957 sub. 5, piano S1-T, Categoria C/1, classe 7, consistenza mq.111, Rendita catastale Euro 2.040,83;

Per la quota di comproprietà indivisa in ragione di 132,386/1000:

Nel catasto fabbricati, Comune di Gavirate, Piazza XX Settembre 3, sezione GA, foglio 12:

-mappale 5957 sub. 35, piano T, categoria F1.

Trattasi di area urbana in cortile condominiale adibita a parcheggio di mq. 10,40.

Si rinvia alla perizia ed agli allegati depositati dall'Arch. Salvatore Trovato in data 21.10.2015.

CONTRIBUTO UNIFICATO

L'immobile oggetto di vendita è occupato con regolare contratto di locazione ad uso commerciale 6+6 anni scadente il 14.01.2026.

Prezzo base del lotto € 85.295,00; (Euro ottantacinquemiladuecentonovantacinque/00).

Saranno considerate **efficaci le offerte** per il LOTTO 2 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè **€ 63.971,25 (Euro sessantatremilanovecentosettantuno/25).**

Rilancio € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)

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 degli immobili 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, nelle relazioni di stima redatte **dall'Arch. Salvatore Trovato e delle relative integrazioni depositate**, che devono 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. Le perizie possono essere visionate accedendo ai siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it e www.astefallimentivarese.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.

CONTRIBUTO UNIFICATO

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 20 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. 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 e pec: studiodidone@pec.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

1. 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.**
2. 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 deve essere apposta sulla busta.
3. 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 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. 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

CONTRIBUTO UNIFICATO

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 all'intero 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 delle perizie di stima e delle relative integrazioni;
- 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. 4215/2014**" 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.

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

5. 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.

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

7. 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: € 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.

8. 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.

9. 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.

- a comunicare il regime IVA applicabile alla vendita al fine di consentire l'emissione della relativa fattura.

CONTRIBUTO UNIFICATO

- 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.

10. 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>;

- sul giornale locale quotidiano "La Prealpina ed. locale" e mediante il servizio "Postal Target" o altro analogo come da convenzione vigente;

- pubblicazione sui canali internet come da convenzione vigente.

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 e pec: studiodidone@pec.it, che osserverà i seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 08.00 alle ore 16.00.

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

Varese, 04 Settembre 2024

Il Curatore

Dott. Rolando Didonè

