

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE
sezione fallimentare
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(L.G. n° 28/2023 Sentenza 42/2023 dep il 22.09.2023)

Giudice Delegato: **Dott.ssa Ida Carnevale**

Curatore: **Dott. Roberto Brega**

Via Cairoli, 5 - 21100 Varese (Va) Tel. 0332.830821 – 231478 Fax. 0332.830303

E-mail: studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it

Pec: lg28.2023varese@peliquidazionijudiziali.it

INVITO AD OFFRIRE

Il Curatore rende noto che è pervenuta offerta cauzionata irrevocabile di acquisto di Euro 500,00 (cauzionata da bonifico bancario di Euro 250,00 pari al 50%) per l'acquisto del seguente terreno sito in Gavirate (VA) così identificato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Foglio logico 9, Foglio reale 2, particella 2122, seminativo arborato, Classe 2, Superficie 40 mq, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,13

Si invitano gli eventuali interessati a formulare offerta migliorativa per l'acquisto del lotto unico sopra descritto che verrà messo in vendita al seguente prezzo:

TERRENO IN GAVIRATE (VA)

- **PREZZO BASE Euro 500,00 (cinquecento/00)** oltre imposte ed oneri di legge, pari al valore dell'offerta cauzionata
- **PREZZO MINIMO** (pari all'offerta cauzionata) **Euro 500,00 (cinquecento/00)** oltre imposte ed oneri di legge

Il prezzo minimo è pari al prezzo base senza possibilità di presentare offerte ridotte del 75%.

Il saldo prezzo e le imposte di trasferimento dovranno essere corrisposti in un'unica soluzione **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**. Le imposte, tasse e spese per il trasferimento di proprietà saranno ad esclusivo carico dell'acquirente. Il trasferimento, previa autorizzazione del G.D., avverrà tramite atto notarile scelto da parte acquirente che ne sosterrà le spese.

I soggetti interessati sono invitati a comunicare il proprio interesse depositando presso lo Studio del Curatore **entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta eventuale**, offerta scritta irrevocabile e cauzionata.

Le offerte dovranno essere di importo pari o superiori al prezzo base sopra indicato, corredate da deposito cauzionale pari al 50% del prezzo offerto, allegando assegno circolare intestato a “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 28/2023”

In caso di offerte plurime il Curatore il giorno **16/12/2024 alle ore 10.30** darà corso ad una gara tra gli offerenti da tenersi presso il proprio Studio in Varese, Via Cairoli n. 5. **Rilanci in aumento Euro 100,00.**

Il presente Invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gli immobili oggetto di vendita, concordando giorno ed ora con il Curatore della Liquidazione Giudiziale tel. 0332/830821 e-mail: *studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it* , pec: *lg28.2023varese@pecliquidazionigiudiziali.it*

MODALITA' E REGOLAMENTO DI VENDITA

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 Invito ad offrire,

- nella relazione di stima redatta dal Geom. ██████████ depositata in data 2/10/2024 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, nonché in ordine alla continuità delle trascrizioni e la presenza di eventuali difformità catastali tra lo stato di fatto e quanto rappresentato e di eventuali servitù. La perizia può essere visionata accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oppure previo appuntamento presso lo Studio del Curatore della Liquidazione Giudiziale.

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 in Liquidazione Giudiziale - 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.

Si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 47/1985 e dell'art.46 della Legge 380/2001 (Testo unico edilizia).

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati ai sensi dell'art. 217 comma 2 C.C.I.I. con decreto del Giudice delegato, dopo la vendita e l'incasso del prezzo.

Nella fattispecie di cui alla presente vendita, il compendio immobiliare è libero e viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova, compreso tutto quanto ivi contenuto- acquisito e oggetto di rinuncia alla liquidazione ovvero non acquisito dalla Procedura -, con onere a carico dell'acquirente di tutte le spese necessarie per l'asporto di beni, lo smaltimento e la pulizia dei locali e di tutto quanto oggetto di vendita senza esclusione alcuna, fatti salvi esclusivamente i diritti di rivendica da parte di terzi ove già accertati.

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 ivi compreso l'Attestato di prestazione energetica ove richiesto ovvero per i terreni il Certificato di Destinazione Urbanistica), che dovranno essere corrisposte (per come forfettariamente quantificate e comunicate dal curatore successivamente 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 della Liquidazione Giudiziale 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, concordando giorno ed ora con il Curatore della Liquidazione Giudiziale tel.: 0332/830821 e-mail: studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it, pec: lg28.2023varese@pecliquidazionigiudiziali.it

oooooooo

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E MODALITA' VENDITA SENZA INCANTO

7. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, in Via Cairolì n. 5 a Varese, **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 deve essere apposta sulla busta.

9. L'offerta, in bollo da Euro 16,00, 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 per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto riferito all'intero lotto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato, pari al prezzo minimo. Qualora tale offerta sia l'unica validamente presentata si procederà all'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- l'espressa indicazione che la offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni

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 "**Liquidazione Giudiziale n. 28/2023**" dell'importo corrispondente al 50% (cinquanta per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e sarà incamerata dalla Liquidazione Giudiziale a titolo di multa.

10. 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. 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. 217, comma 2, C.C.I.I. Sarà onere dell'aggiudicatario fornire tempestivamente al Notaio la documentazione che questi chiederà per la stipula dell'atto nel termine di 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione.

- in difetto l'atto di vendita verrà redatto dal Notaio designato dal curatore della Liquidazione Giudiziale 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 "**Liquidazione Giudiziale n. 28/2023**" per il saldo prezzo e mediante assegno circolare non trasferibile intestato al notaio scelto dalla parte aggiudicataria per le spese di trasferimento, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, 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 singolo lotto, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente. Resta salva la possibilità per il G.D. di sospendere la vendita qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 217 C.C.I.I. nel termine di 10 giorni dal deposito di cui al 9° comma dell'art. 216 C.C.I.I.
13. In presenza di più offerte riferite al medesimo lotto (formato congiuntamente dai singoli lotti venduti congiuntamente), 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. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
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. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
15. Per tutto quanto non previsto nel presente Invito ad offrire si applicano le norme di legge.

oooooooo

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

16. La presente vendita sarà pubblicizzata almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante:

* inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche.

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.

In caso di mancata pubblicizzazione sul portale delle vendite pubbliche nel termine stabilito dal Giudice l'aggiudicazione verrà dichiarata inefficace.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'ufficio del Curatore Dott. Roberto Brega con Studio in Via Cairoli n. 5 a Varese, tel. 0332/830821

indirizzo di posta elettronica: studiobregaprocedureconcorsuali@avv-comm.it

indirizzo pec: lg28.2023varese@pecliquidazionigiudiziali.it

orario dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.

oooooooo

NOTIFICAZIONI

Copia della autorizzazione alla vendita, degli avvisi di vendita e delle condizioni generali di vendita **deve essere notificata dal Curatore, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita**, a ciascuno dei creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ex art. 2839 cod. civ., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi del 2775-bis cod. Civ., nonché ai creditori insinuati con privilegio speciale sugli immobili.

oooooooo

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

Varese, 7/11/2024

Il Curatore
Dott. Roberto Brega

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Brega', written in a cursive style. The signature is positioned to the left of a vertical line that extends downwards from the text above.