

TRIBUNALE DI VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE FALLIMENTARE
NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE n. 4359/15

Fallimento HYDRA IMMOBILIARE SRL, N. 4359/15

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott. Didonè Rolando
Visto il programma di liquidazione approvato da ultimo in data 30/10/2025

DISPONE

L' **ottava** vendita senza incanto con modalità telematiche dei ben immobiliari, così descritto:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Comune di Brissago-Valtravaglia

LOTTO 16

Boschi cedui e castagneto da frutto situati nella periferia Sud Ovest del Comune di Brissago, raggiungibili attraverso la strada pubblica Via San Michele; si tratta di aree boscate inserite nel PGT vigente del Comune in zona AB1 (verde boscato) in parte vincolate dalla fascia di rispetto della linea elettrica di alta tensione. All'interno della proprietà sono presenti ruderi di un vecchio fabbricato usato ai tempi per la conduzione dei fondi.

Terreni, situati nel Comune di Brissago-Valtravaglia (VA), così identificati catastalmente come segue:

- sezione A, foglio 9, mappale 819, castagneto da frutto, classe 2, 40 are 50 ca, R.D. Euro 2,93, R.A. 1,05 euro;
- sezione A, foglio 9, mappale 981, bosco ceduo, classe 3, 42 are 50 ca, R.D. Euro 1,10, R.A. 1,32 euro.
- sezione A, foglio 9, mappale 983, bosco ceduo, classe 3, 31 are 30 ca, R.D. Euro 0,81, R.A. 0,97 euro.

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

Solo per questo lotto, viene venduta la quota di 1/1 con onere di livello a favore del comune di Brissago Valtravaglia.

Prezzo base del lotto 4.194,30; (Euro quattromilacentonovantaquattro/30)

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 16 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 3.145,73 (Euro tremilacentoquarantacinque/73).

Comune di Valganna

LOTTO 17

Terreno coltivato a prato in prossimità del cimitero di Ganna, raggiungibile dalla strada pubblica attraverso una stradina privata sterrata, confina con un corso d'acqua affluente del lago di Ganna. Inserito nel PGT vigente del Comune di Valganna in zona RO2_1 Riserva naturale Orientata Lago di Ganna, sottoposto al vincolo Area di Tutela ed al vincolo Area di Rispetto, classe di fattibilità geologica IV.

Situato nel Comune di Valganna (VA), è identificato catastalmente come segue:

- foglio 9, mappale 1886, prato, classe 2, 20 are 40 ca, R.D. Euro 2,63, R.A. 2,63 euro.

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

Prezzo base del lotto € 4.096,00; (Euro quattromilazeronovantasei/00)

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 17 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 3.072,00 (Euro tremilazerosettantadue/00).

FISSA

l'esperimento di vendita nel periodo compreso tra il giorno **05/10/2026 ore 12:00 ed il giorno 09/10/2026 ore 12:00** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato

FISSA

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00;
€ 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00;
€ 1.000,00 per immobili in vendita da e 26.000,01 a € 52.000,00;
€ 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00;
€ 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00;
€ 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00;
€ 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.001,00 € a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per gli immobili in vendita oltre € 260.00,01.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) **in proprio**: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile b) **in rappresentanza di terzi**: sarà ovviamente dotato di procura speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese, Via Ghiberti n.1 o a mezzo Pec segreteria.va@pec.givg.it

DATI DELL'OFFERENTE:

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile.**

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati)

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 5 con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc)
- Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda. Si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.
- Esame dei beni in vendita:** ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, negli orari e nei giorni stabiliti dall'Istituto Vendite Giudiziarie previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it.
- Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre la data del 30/09/2026 ore 12:00, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico.** Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive delle vendite
- Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e

pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.

- G) **Cauzione:** somma pari al 15% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro 120 giorni dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

Saranno dovute altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L, del predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà pure prevista dall'art. 107 c. IV L. Fall.

- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.
- L) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, **i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario**. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione**, secondo le modalità indicate alla lettera H.
- Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad € 200.000,00	3,0%
- da € 200.001,00 a € 300.000,00	2,0%
- da € 300.001,00 a € 500.000,00	1,5%
- oltre € 500.001,00	1,0%

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

- M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva. 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.
- N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.

Varese, 30/07/2026

Il Curatore
Dott. Rolando Didonè

