

TRIBUNALE DI VARESE

SECONDA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO N. 4204/20124

PROCEDURA SENZA COMITATO DEI CREDITORI

G.D. DOTT.SSA MANUELA PALVARINI

INVITO AD OFFRIRE

La sottoscritta Curatrice Fallimentare Dott.ssa Gisella Borghetti con studio in Varese – Viale Aguggiari n.8 - ,email f4204.2014varese@pecfallimenti.it,

PREMESSO

Che è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto per l'immobile di seguito descritto,

INVITA

A manifestare interesse per la vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., dell'entità immobiliare sotto descritta, alle seguenti condizioni:

- 1) Offerta minima € 159.000,00 (centocinquatanovemila/00) come da proposta irrevocabile pervenuta in data 10/04/ 2019 e riconfermata in data 23/05/2019 dopo l'integrazione peritale depositata dal Geom. Allegra Costantino in data 7/05/2019 (All. n. 1)**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto si trovano ubicati in:

DUMENZA(VA) VIA VOLTA

Comune	Sez.	Fg.	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano
Dumenza	DM	7	511	6	A/2	6	8,5 vani	€ 548,74	S1/T/1°

Le coerenze degli immobili in oggetto sono:



- Nord – mapp. 3726/494
- Sud/Ovest – mapp. Via A. Volta
- Est – mapp. 4234/763

Trattasi di un fabbricato unifamiliare composto da 1 unità immobiliare ad uso civile abitazione nella zona centrale residenziale del Comune di Dumenza.

Il complesso immobiliare ha accesso dalla Via A. Volta e si trova in zona centrale, nelle immediate vicinanze di una fermata autobus, posta e luoghi di incontro. Il fabbricato risulta composto da piano seminterrato ad uso cantina, locale termico e lavanderia, piano terreno e primo ad uso residenziale. Realizzato con struttura in calcestruzzo per il piano seminterrato, in laterizio per i soprastanti piani, con manto di copertura in legno e tegole in laterizio, canali e pluviali in rame.

Le finiture dell'immobile sono composte da serramenti in legno con vetro singolo.

La pavimentazione è in ceramica.

L'abitazione è dotata di videocitofono.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	S.C.C.
Abitazione	mq. 174,92	100%	mq. 174,92
Cantina+Loc.Termico	mq. 89,74	50%	mq. 44,87
Totale superficie convenzionale commerciale			mq. 219,79

Alla luce di quanto sopra esposto, considerando l'unità immobiliare oggetto di stima con tutte le qualità intrinseche ed estrinseche, si determina il valore unitario di €

850,00/mq. Per un valore totale di € (850,00 x 219,79) = € 186.821,50 arrotondati per difetto a €

186.500,00 diconsi **EURO centottantaseimilacinquecento euro e zero centesimi.**

RIEPILOGO VALORI

Alla luce di quanto esposto sopra, in considerazione dell'attuale condizione dell'immobile il valore di stima viene in via cauzionale ridotto del 15% così suddivisi:



IMMOBILE	VALORE RIDOTTO
Lotto 1 Abitazione mapp. 566 sub. 7	€ 154.282,27

Per un valore totale di € 154.282,27 (centocinquantaquattromiladuecentottadue euro e ventisette centesimi).

L'immobile sopra descritto è stato periziato dall'Arch. Allegra Costantino la cui perizia con annessa integrazione peritale potrà essere visionata accedendo ai siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche), al sito ufficiale del Tribunale di Varese: sito <http://www.astefallimentivarese.net>, nonché al sito: www.astalegale.net oppure previo appuntamento presso lo Studio del Curatore del fallimento.

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, nonché al DM n. 37 del 22 gennaio 2008 (impianti tecnologici) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita inoltre è effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendoci di ciò tenuto conto nella valutazione del bene: per cui eventuali oneri per la regolarizzazione ad ogni fine di Legge se necessaria per effettuare il titolo definitivo di acquisto saranno a carico della parte acquirente.

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 delle procedura.



L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura ai sensi dell'art. 108 comma 2 Legge Fallimentare con decreto del Giudice Delegato Dott.ssa Manuela Palvarini. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

3) Le offerte dovranno essere presentate allo studio della Curatrice, Dott.ssa Gisella Borghetti con studio in Varese – Viale Aguggiari n. 8 - **entro le ore 10.00 del giorno 19 luglio 2019.**

4) L'offerta debitamente sottoscritta, dovrà contenere:

- i dati dell'offerente: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, il codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente fosse una società occorre indicare la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede, la nazionalità della società e il nome del legale rappresentante; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto (in cifre e in lettere), che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia;
- un proprio recapito Telefax o PEC cui la Curatrice effettuerà le comunicazioni.

5) Nella busta devono essere inseriti la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 4204/2014" per un importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di Società devono essere allegati Visura Camerali e fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

6) L'offerta presentata **è irrevocabile**. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.



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

8) In caso di più manifestazioni di interesse pervenute **entro le ore 10.00 del 19 luglio 2019**, si procederà immediatamente alla gara tra i medesimi presso lo studio della Curatrice, Dott.ssa Gisella Borghetti con studio in Varese – Viale Aguggiari n.8.

Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con rialzi minimi di € 1.500,00 (millecinquecento euro). Dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria la Curatrice provvederà a darne notizia via fax o PEC all'aggiudicatario;

9) 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. 108, comma 2, 1. 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 designata dalla Curatrice fallimentare che curerà altresì gli ulteriori adempimenti di cui sopra e, in estremo subordine, la Curatrice predisporrà e trasmetterà al Giudice Delegato la bozza del decreto di trasferimento entro 120 giorni dalla data della vendita:

- a versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, maggiorata delle spese di cui sopra, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento n. 4204/2014”**

10) Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecaria e catastale) e tutte le altre spese relative alla vendita. Le spese per le cancellazioni delle pregiudizievoli sono a carico della procedura. Eventuali oneri condominiali arretrati saranno a carico dell'aggiudicatario.



11) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le "spese" di trasferimento della proprietà (oneri notarili, imposte e tasse, oneri fiscali in genere e quelle per l'acquisizione dell'eventuale documentazione all'uopo necessaria), che dovranno essere corrisposte (come forfetariamente quantificate e comunicate dalla Curatrice fallimentare nei venti giorni successivi all'aggiudicazione) contestualmente al versamento del saldo prezzo (pena la decadenza dell'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 maggior danno patito);

12) Il custode nominato è il Signor Bruno Salvalaggio.

13) **Si precisa che l'immobile risulta essere occupato.**

14) La vendita sarà pubblicizzata almeno 45 giorni prima dalla data fissata per l'esame delle offerte mediante:

- inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche;
- inserimento di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Varese: sito <http://www.astefallimentivarese.net> nonché sul sito www.astalegale.net;

15) Per tutto quanto qui non previsto al solo fine di applicazione nello svolgimento di questa procedura si fa richiamo alle vigenti norme del C.P.C. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili, salvo l'offerta minima che, in piena autonomia della presente procedura, resta quella indicata al punto n. 1.

Per ulteriori informazioni rivolgersi allo studio della Curatrice Dott.ssa Gisella Borghetti con studio in Varese – Viale Aguggiari n.8 -

Varese, 24/05/2019

La Curatrice Fallimentare
(Dott.ssa Gisella Borghetti)

