



# TRIBUNALE DI VARESE

SECONDA SEZIONE CIVILE

## CONCORDATO PREVENTIVO

IN LIQUIDAZIONE - R.G. 14/2012

### INVITO AD OFFRIRE

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale Dott. GIORGIO DI RONCO, con studio in VARESE (VA) – VIA VOLTA 4, mail [giorgio@studiogiorgiodironco.it](mailto:giorgio@studiogiorgiodironco.it), Pec [giorgio.dironco@pec.commercialisti.it](mailto:giorgio.dironco@pec.commercialisti.it), Tel. 0332830083 in esecuzione del Concordato Preventivo omologato con Decreto in data 22-11-2013 e della vendita autorizzata in data 22-5-2019 dal Comitato dei Creditori ai sensi del punto e) del citato Decreto di Omologa.

### PREMESSO

che è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto per l'immobile di seguito descritto, in conformità a quanto previsto dal Concordato omologato,

### INVITA

a manifestare interesse per la vendita a mezzo presentazione di offerte irrevocabili di acquisto, migliorative rispetto a quella già pervenuta, ai sensi dell'art. 107 l.f., delle entità immobiliari in calce descritte alle seguenti condizioni:

- **Offerta minima: Euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00)**

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**LOTTO 3)** In Comune di **BREBBIA** (VA), via per Cadrezzate su area in Catasto Terreni al Foglio (logico) 9 (corrispondente al foglio catastale 13 (tredici)) con mappale 754, ente urbano di are 56 e centiare 76:

- capannone con corpo uffici / laboratori / servizi / alloggio custode (descritto in perizia come parzialmente ultimato solo per la zona sud/est al piano terra (uffici/servizi) e al rustico per la rimanente parte), distribuito sui piani terra, primo e secondo, con area di pertinenza sulla quale insistono cabina elettrica e vasca accumulo interrata.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

Foglio 13 (tredici)

Mappale 754 sub. 501 (settecentocinquantaquattro subalterno cinquecentouno) - Via per Cadrezzate n. 1 - P. T-1-2- Cat. D/1 - R.C. Euro 10.488,00 (giusta variazione per esatta rappresentazione grafica in data 26 settembre 2016 prot. n. VA0111461).

Mappale 754 sub. 504 (settecentocinquantaquattro subalterno cinquecentoquattro) - Via per Cadrezzate n. 1 - P. 1- Cat. F04 - Cl. U (giusta variazione da abitazione a unità in corso di definizione in data 28 settembre 2016 prot. n. VA0112405 del precedente mappale 754 sub. 502).

Confini in corpo riferiti alla mappa terreni: mappali 6695, 5604, 3009, 753, strada, 5620.

### 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 nell'avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal **Dr. Ing. Giovanni Brignoli in data 25-6-2013 e relativa Relazione Integrativa sulla conformità urbanistico catastale in data 27-3-2017**, che devono essere consultate dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

Dalla suddetta relazione risultano irregolarità urbanistiche alcune sanabili ed altre non sanabili e da demolire, come precisato alle pagine 4, 5 e 6 della relazione integrativa, cui si fa espresso rinvio il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario con costi di cui si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile. Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli, previste, come in questo caso, per le esecuzioni immobiliari.

La perizia può essere visionata accedendo ai siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche) e al sito ufficiale del Tribunale di Varese: sito <http://www.astefallimentivarese.net>, oppure previo appuntamento presso lo studio del Liquidatore 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 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 intenderanno partecipare alla presente manifestazione di interesse 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 da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Liquidatore Giudiziale in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. a spese della procedura entro i limiti che seguono: si specifica, infatti, che il venditore si farà carico, sino all'importo massimo di Euro 70.000,00 oltre IVA, delle spese per la rimozione, pulizia smaltimento e trasporto rifiuti limitatamente a quelli presenti all'interno del capannone ed all'esterno dello stesso, con esclusione di quanto presente nella parte di immobile adibita ad uffici/laboratorio. L'eventuale eccedenza rispetto all'ammontare di spesa sopra citato sarà a carico della parte acquirente.

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 Liquidatore Giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime IVA.

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

5. Sarà data la possibilità di visitare gli immobili oggetto di vendita, concordando giorno ed ora con il Liquidatore Giudiziale (tel. 0332830083 mail. giorgio@studiogiorgiodironco.it).

6. Maggiori informazioni potranno essere chieste al Liquidatore Giudiziale Dott. GIORGIO DI RONCO con studio in VARESE (VA), Via VOLTA n. 4.

7. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, in VARESE (VA), Via VOLTA, 4, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 22.07.2019**. In caso di ricezione di offerte non inferiori all'offerta minima già pervenuta tutte le offerte verranno messe a gara davanti al Liquidatore Giudiziale, presso il suo Studio, **alle ore 17:00 del giorno 23.07.2019**.

8. Sulla busta chiusa il ricevente dovrà annotare:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente;
- la data prevista quale ultimo termine di presentazione della manifestazione di interesse.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

9. 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 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 (in cifre e in lettere), che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pena l'inefficacia;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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 al **Concordato Preventivo n. 14/2012** dell'importo corrispondente al 15% (quindici 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 Concordato a titolo di multa.

10. L'offerta non potrà essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.

L'offerta sarà 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. 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;
  - in difetto l'atto di vendita verrà redatto dal Notaio designato dal Liquidatore Giudiziale che curerà altresì gli ulteriori adempimenti di cui sopra e, in estremo subordine, il Liquidatore Giudiziale 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 "**Concordato Preventivo n. 14/2012**" 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.

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

13. In presenza di più offerte riferite al lotto, si procederà alla gara tra i medesimi, alle ore **17:00 del giorno 23.07.2019**. Il prezzo base di detta gara sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta con il rilancio minimo di Euro **3.000,00**.

14. Il Liquidatore Giudiziale 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 provvisoria del bene.

15. La 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.
- 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>;
- inserimento di un annuncio sul quotidiano La Prealpina.

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Liquidatore Giudiziale, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora e luogo in cui si procederà all'esame delle offerte. Verranno omissi i dati catastali e i confini del bene.

**Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'ufficio del Liquidatore Giudiziale Dott. GIORGIO DI RONCO con studio in VARESE (VA), Via VOLTA, 4.**

**Telefono: 0332 830083**

**Indirizzo di posta elettronica: [giorgio@studiogiorgiodironco.it](mailto:giorgio@studiogiorgiodironco.it)**

**Orario dal lunedì al venerdì dalle ore 08.45 alle ore 12.45 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30.**

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