

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 03/05/2023

DISPONE

la **terza** 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 Germignaga (VA):

LOTTO 1

Appartamento con posto auto composto da due locali più servizi posto al Piano Terreno con ingresso indipendente dal giardino comune sul fronte Ovest del fabbricato, esposizione verso sud/ovest con discreta luminosità senza vedute o affacci significativi. Bagno cieco. Identificato nel Comune di Germignaga (VA), in Via ai Ronchi 9.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 5, Mappale 4720, sub. 3, Categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano T – int. A2, R.C. Euro 193,67;
- foglio 5, Mappale 1767 sub. 519, Categoria C/6, classe 4, mq.12.

Dalla CTU versata in atti, risultano danni causati da infiltrazioni che andranno risanate.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni foglio 5 mapp. 1767 sub 525 graffato con mapp. 4720 sub 501.

L'immobile oggetto di vendita, alla data del sopralluogo risulta libero.

Prezzo base del lotto € 51.456,00; (Euro cinquantunomilaquattrocentocinquantesi/00).

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 1 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 38.592,00 (Euro trentottomilacinquecentonovantadue/00).

LOTTO 7

Fabbricato accessorio con area di pertinenza edificabile, l'immobile è identificato catastalmente come segue:

1) Area edificabile sita nel Comune di Germignaga (VA), in Via ai Ronchi.

- foglio 5, mappale 1678, di 2209 mq;

- foglio 5, mappale 4722, di 46 mq;

- foglio 5, mappale 4721, di 100 mq.

Il mappale n. 1678 resterà caricato della servitù di passo della larghezza di 3,50 metri a favore del fabbricato censito con il mappale n. 1767 graffato con il mappale 4620.

L'immobile oggetto di vendita, alla data del sopralluogo risulta libero.

2) Due Autorimesse con ingresso dal cortile comune sul fronte Nord/Est del fabbricato, attualmente raggiungibile dalla strada principale attraverso percorso sterrato, identificato nel Comune di Germignaga (VA), in Via ai Ronchi.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 5, mappale 1678, sub. 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq., piano T, R.C. Euro 47,93.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1678 sub 501.

- foglio 5, mappale 1678, sub. 2, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq., piano T, R.C. Euro 47,93.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1678 sub 501.

3) Ripostiglio con ingresso dal cortile comune sul fronte Nord/Est del fabbricato antistante portico aperto su tre lati, identificato nel Comune di Germignaga (VA), in Via ai Ronchi.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 5, mappale 1678, sub. 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 47 mq., piano T, R.C. Euro 67,97.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 1678 sub 501.

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

Prezzo base del lotto € 122.169,60; (Euro centoventiduemilacentosessantanove/60).

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 7 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 91.627,20 (Euro novantunomilaseicentoventisette/20).

LOTTO 8

Porzione di capannone su due piani con area di pertinenza esclusiva con ingresso dalla via Stehli attraverso il cortile comune sub 501 sul fronte Sud/Ovest della proprietà, identificato nel Comune di Germignaga (VA), in Via Roberto Stehli 23.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 6, mappale 4752, sub. 502, categoria F/3, piano T e 1.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 4752 sub 501.

L'immobile oggetto di vendita, alla data del sopralluogo risulta libero.

Prezzo base del lotto € 180.160,00; (Euro centottantamilacentosessanta/00).

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 8 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 135.120,00 (euro centotrentacinquemilacentoveventi/00).

LOTTO 9

Porzione di capannone su due piani con area di pertinenza esclusiva con ingresso dalla via Stehli attraverso il cortile comune sub 501 sul fronte Sud/Ovest della proprietà, identificato nel Comune di Germignaga (VA), in Via Roberto Stehli 23.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 6, mappale 4752, sub. 503, categoria F/3, piano T e 1.

Compete quota di comproprietà sugli enti comuni mapp. 4752 sub 501.

L'immobile oggetto di vendita, alla data del sopralluogo risulta libero.

Prezzo base del lotto € 183.328,00; (Euro centottantatremilatrecentoventotto/00).

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 9 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 137.496,00 (Euro centotrentasettemilaquattrocentonovantasei/00).

Comune di Cuvio:

LOTTO 10

Locali di deposito posti al Piano Secondo accessibili da scala comune e collegati tra di loro da balcone esterno di proprietà, identificato nel Comune di Cuvio (VA), in Via Pretorio civ. 11.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 4, mappale 198, sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 32 mq., piano 2, R.C. Euro 42,97.

Compete quota di comproprietà sul vano scala comune e sulle corti comuni mapp. 196 e mapp. 230.

L'immobile oggetto di vendita, alla data del sopralluogo risulta libero.

Prezzo base del lotto € 7.660,80; (Euro settemilaseicentosessanta/80)

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 10 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 5.745,60 (Euro cinquemilasettecentoquarantacinque/60).

Comune di Cuveglio:

LOTTO 12

Lotto composto da: Autorimessa, posto auto scoperto all'interno di un contesto edilizio e area urbana pertinenziale situati in via Vidoletti civ. 32 e civ. 58:

1) Autorimessa al Piano Terra in corpo accessorio su unico piano di aderenza al fabbricato principale con accesso alla Via Vidoletti tramite la corte identificata con il mappale 1218, sub.515, identificato nel Comune di Cuveglio (VA), in Via Vidoletti 58.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 5, sezione VE, mappale 1218, sub. 504, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq., piano T, R.C. Euro 31,61.

2) Posto auto scoperto al Piano Terra con accesso alla Via Vidoletti tramite la corte identificata con il mappale 1218, sub.515, identificato nel Comune di Cuveglio (VA), in Via Vidoletti 32.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 5, sezione VE, mappale 1218, sub. 513, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq., piano T, R.C. Euro 10,33.

3) Area Urbana di fatto corte di proprietà esclusiva con servitù di passo a favore di tutte le unità situate all'interno dell'immobile, identificato nel Comune di Cuveglio (VA), Via Vidoletti 32.

L'immobile è identificato catastalmente come segue:

- foglio 5, sezione VE, mappale 1218, sub. 515, categoria F/1.

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

Prezzo base del lotto € 6.400,00; (Euro seimilaquattrocento/00)

Saranno considerate efficaci le offerte per il LOTTO 12 ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00).

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 € 12.800,00; (Euro dodicimilaottocento/00)

Saranno considerate efficaci le offerte per il **LOTTO 16** ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 9.600,00 (Euro novemilaseicento/00).

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 € 6.400,00; (Euro seimilaquattrocento/00)

Saranno considerate efficaci le offerte per il **LOTTO 17** ad un prezzo non inferiore al 75% del prezzo base e cioè € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00).

FISSA

l'esperienza di vendita nel periodo compreso tra il giorno **20/01/2025 ore 12:00** ed il giorno **24/01/2025 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. Non 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 15/01/2025 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

- F) **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, 11/11/2024

Il Curatore
Dott. Rolando Didonè

