STEFANO D'AMORA
Dottore commercialista
in Milano

20121 - Via Cesare Mangili n. 2
Tel. 02.29.01.44.55/33 Fax 02.65.70.848
e-mail: stefano@damora.info

Tribunale di Verbania
Fallimento R.G. N. 2/2023
Giudice Delegato: Dott.ssa Sinico Caterina
Curatore: Dott. Stefano D'Amora

AVVISO DI VENDITA IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Il Curatore del fallimento in epigrafe, Dott. Stefano D'Amora, con studio in Milano, 20122, alla Via Cesare Mangili, 2

premesso che

1. il Tribunale di Verbania con sentenza del 12 gennaio 2023 ha dichiarato il fallimento della Immobiliare Giovanni XXIII S.a.s. e del socio illimitatamente responsabile Sig.ra Maria Luisa Saccani con sede legale in Domodossola (VB), via Papa Giovanni XXIII 12, CF 00125460030, e ha nominato il sottoscritto curatore della procedura;

2. in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili del fallimento e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

AVVISA

che procederà alla vendita telematica competitiva dei beni immobili della procedura ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche del Tribunale di Verbania– Sezione Fallimenti" (in seguito "**Regolamento**"), e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

1 . INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Lotto 1):
Nel Comune di Domodossola
-per la piena ed intera proprietà:
• **Bene 1** - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 Trattasi dell'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso officina/esposizione, facente parte di un fabbricato pluripiano. L'accesso principale e secondario alla porzione immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso servitù di passaggio pedonale e carraio su area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2. L'immobile in oggetto risulta costituito: al piano terra da officina, uffici, esposizione e servizio igienico; al piano primo da deposito autoveicoli; al piano seminterrato da spogliatoio con servizi igienici, magazzino, locale caldaia e deposito. L'accesso alla piccola porzione di deposito sita al piano seminterrato avviene esclusivamente attraverso l'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, sub. 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 326, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8, Graffato Part. 570 sub. 1. Destinazione urbanistica: il fabbricato insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente approvato con le DD.GG.RR. n. 26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27

settembre 2007 e aggiornato alla Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. 32 del 03/08/2020, classifica come "Aree sature di consolidamento" regolata dall'articolo 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

• **Bene 2** - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T Trattasi dell'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito, facente parte di un fabbricato pluripiano. L'accesso principale alla porzione immobiliare in oggetto avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica. L'immobile in oggetto risulta costituito: al piano terra da deposito/magazzino, disimpegno, wc e area esterna adibita a piazzale e area di manovra; al piano seminterrato da deposito/magazzino, deposito olio e area esterna adibita a piazzale e area di manovra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 570, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8. Destinazione urbanistica: il fabbricato, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente approvato con le DD.GG.RR. n. 26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 e aggiornato alla Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. 32 del 03/08/2020, classifica come "Aree sature di consolidamento" regolata dall'articolo 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 235.000,00
Cauzione: € 10.016,00
Rilancio minimo: € 10.000,00
Rilancio massimo: € 20.000,00

Nota: L'importo della cauzione è già maggiorato di € 16,00 per il bollo.

Situazione urbanistica e catastale: risultano difformità lievi

Stato di possesso del bene: disponibilità immediata del bene

Regime fiscale: immobile soggetto a IVA

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni:

2.1 Partecipazione alla gara di vendita a modalità telematica.

Gli interessati sono invitati a partecipare **alla gara di vendita con modalità telematica** che si aprirà il giorno 30 dicembre 2026 alle ore 09:00 e terminerà il giorno 27 gennaio 2027 alle ore 12:00, salvo quanto appresso.
Termine per la presentazione della domanda di partecipazione: **07 gennaio 2027 alle ore 12:00**.

Ove pervengano offerte dopo le ore 12:00 del giorno antecedente la fine della gara, il termine della stessa verrà posticipato di due giorni lavorativi secondo il calendario delle festività nazionali italiane (il sabato viene considerato festivo) e così a seguire.

2.2 Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.
Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non è consentita la presentazione di offerte da parte di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).
Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.
È comunque previsto un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario del Giudice, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ai seguenti recapiti:
- 0586/20141 (selezionando due volte il tasto "2");
- assistenza@astetelematiche.it

2.3 Versamento anticipato della cauzione.

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al fallimento **2/2023 Fallimento Immobiliare Giovanni XXIII S.a.s.** codice IBAN IT36Y0538722400000049547093, specificando nella causale del bonifico " **RG N. 2/2023 lotto n. 1, cauzione**"

La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione. La restituzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto di provenienza. Si precisa altresì che la partecipazione implica il deposito di un'offerta; in caso di mancata presentazione di offerta, la cauzione depositata verrà trattenuta a titolo di multa come previsto dall'art. 580, 2° comma cpc.

La richiesta di partecipazione e il versamento della cauzione potrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 07/12/2027. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2.4 Visite

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'ausiliario "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 13:00 al numero 0586/095317 o presso la sede di Verbania (VB), Via San Bernardino 29/A.)
La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente **sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.**

3. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.

3.1 Aggiudicazione provvisoria.
Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Le comunicazioni ai partecipanti alla gara ed all'aggiudicatario verranno effettuate nei termini e nei modi espressamente illustrati nel Regolamento.

Termini di pagamento del prezzo
Il termine per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente intestato al Fallimento 2/2023 Immobiliare Giovanni XXIII,

recante codice IBAN IT36Y0538722400000049547093 specificando nella causale del bonifico "**R.G. N. 2/2023 lotto n. 1, saldo prezzo"**. Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al soggetto specializzato. **Il residuo prezzo deve essere versato nel termine fissato.** In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.
Contestualmente al versamento del saldo prezzo e prima della sottoscrizione del contratto di compravendita l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare un ulteriore 20% del prezzo di aggiudicazione in conto spese (salvo conguaglio in caso di insufficienza ovvero di restituzione del residuo).
In caso di mancato versamento entro il predetto termine l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere le somme versate sarà tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

I beni/diritti saranno trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".
Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizievoli.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

Trasferimento di proprietà
La stipula del contratto di cessione del bene avverrà - in caso di aggiudicazione provvisoria e del rilascio dell'autorizzazione da parte degli organi della procedura a vendere il bene – **avanti il Notaio che verrà designato dalla procedura entro 45 giorni dal pagamento del saldo del prezzo**, con contestuale immissione in possesso, salvo proroga discrezionale da parte della Procedura per ulteriori 45 giorni.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso il nominativo della società in fallimento e di eventuali terzi, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.tribunale.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Il Curatore, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore Dott. Stefano D'Amora con studio in Milano Via Cesare Mangili, tel. 02.29014455-33, mail segreteria@damora.info.

06/11/2026

Il Curatore
Dott. Stefano D'Amora