

TRIBUNALE DI VERBANIA



ATTO DEL CURATORE: deposito telematico atto SIECIC



REG.FALL. N°: 2/2023 Immobiliare Giovanni XXIII S.a.s. di xxx

CURATORE: Dott. Stefano D'Amora

DATA DEPOSITO ISTANZA: 30/09/2025

N° ISTANZA: n. 042



EVENTO SIECIC



CATEGORIA: EVENTI CURATORE



DESCRIZIONE EVENTO: Autorizzazione vendita immobili della società fallita



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

Istanza 042 - autorizzazione per vendita immobili.doc

R.G. n. 2/2023
G.D. Dott.ssa Caterina Sinico

Foglio notizie
pagato il
28/03/24

Cdc costituito

Tribunale di Verbania

Sezione Fallimentare

=====000000=====

Fallimento Immobiliare Giovanni XXIII S.a.s. di xxx nonché del
socio illimitatamente responsabile Sig.ra

xxx

=====000000=====

istanza n. 042

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA
IMMOBILIARE GIOVANNI XXIII S.A.S.

=====000000=====

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

premesso

- che nella precedente V sessione di vendita il lotto posto in vendita non è stato aggiudicato;
- che il Programma di Liquidazione approvato prevede che il fallimento proceda alla vendita dell'intero compendio immobiliare di proprietà della fallita società Immobiliare Giovanni XXIII S.a.s. di xxx. come di seguito composto:

1	Domodossola (VB)	Via Giovanni XXIII n. 10	D8	100%
2	Domodossola (VB)	Via Giovanni XXIII n. 10	A2	100%
3	Domodossola (VB)	Via Giovanni XXIII n. 10	D8	100%

attraverso una procedura competitiva telematica di vendita secondo la convenzione stipulata dal Tribunale di Verbania con Astegiudiziarie.it;

- che il bene 2 corrispondente al lotto 2 è stato venduto.
- che il perito incaricato ha evidenziato che la vendita del bene 1 separata dal bene 3 rappresenta una criticità perché, sebbene distinti catastalmente, i due immobili sono un tutt'uno dal punto di vista dell'utilizzo, per cui è stato formato un unico lotto comprendente i beni 1 e 3;
- che il lotto 1 (beni 1 e 3) è stato valutato e posto in vendita al primo tentativo per euro 1.093.000,00, al secondo per euro 875.000,00, al terzo tentativo per euro 700.000,00, al quarto tentativo per euro 560.000,00 ed al quinto tentativo per euro 450.000,00;
- che per il sesto tentativo di vendita si propone una riduzione del prezzo base del lotto 1 ad euro 360.000,00;
- che il sottoscritto curatore conferma la previsione di avvalersi dei servizi che la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. offre in convenzione con Tribunale di Verbania ed, in particolare, ritiene opportuno partecipare al prossimo blocco di vendite con procedura asincrona telematica che si terrà tra il 03 dicembre 2025 e il 7 gennaio 2026;
- che rifacendosi all'esperienza maturata dal gestore con le precedenti vendite, si ritiene opportuno attenersi alla tabella di determinazione della cauzione e dei rilanci già predisposta dal gestore;
- che appare opportuno potenziare la pubblicità on line con l'inserimento della vendita anche sugli altri siti specializzati in immobili proposti dal gestore e, vista l'ubicazione degli immobili del lotto 1 in una via di grande traffico in Domodossola, accompagnare la pubblicità telematica con uno striscione pubblicitario da apporre sull'insegna della concessionaria d'auto, precedente attività della



- fallita, già realizzato e installato per il primo tentativo di vendita e per il quale sarà necessario solo sostenere il costo per le imposte comunali;
- che si richiederà quale servizio aggiuntivo il servizio di accompagnamento alla visione dei beni con le modalità e i costi esplicitati previsti dalla convenzione di euro 50.00 oltre IVA per ogni visita oltre al rimborso chilometrico di euro 0,50 (con partenza da Verbania), che sono evidentemente inferiori al rimborso delle spese che sosterebbe il sottoscritto curatore per svolgere il medesimo servizio;
 - che occorre provvedere anche alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche sostenendo sia il costo del contributo di pubblicazione per ogni lotto di euro 100,00 oltre a commissioni bancarie, sia il costo di euro 20,00 oltre IVA per il servizio che il sottoscritto curatore intende affidare ad Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. di gestione della procedura di pubblicazione sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche;
 - che il costo dei servizi richiesti per la gestione della gara, come da convenzione, è di euro 70,00 oltre IVA per procedura per ogni lotto per ogni tentativo di vendita;
 - che per poter procedere al pagamento delle spese conseguenti al conferimento dell'incarico ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. per i servizi di supporto alla vendita degli immobili della procedura e del contributo per la pubblicazione sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche, si richiede l'autorizzazione del Giudice Delegato.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto curatore

chiede

che la S.V. Ill.ma voglia:

- 1) autorizzare il sottoscritto curatore a procedere alla vendita degli immobili di proprietà della società fallita identificati nel:
 - Lotto 1, capannone in Domodossola (VB) alla Via Giovanni XXIII n. 10 al prezzo base di euro 360.000,00



con le modalità previste dal programma di liquidazione approvato, ossia attraverso una procedura competitiva telematica di vendita, e per l'effetto

- autorizzare il sottoscritto ad avvalersi di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. alle condizioni contrattuali standard a) per i servizi offerti per la gestione della procedura competitiva telematica di individuazione del miglior offerente, b) per il servizio di gestione e accompagnamento per le visite ai beni e c) per il servizio di gestione della pubblicità sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche d) per la pubblicità aggiuntiva su siti e con striscione da applicare sull'immobile e voglia di conseguenza

- autorizzare il sostenimento delle relative spese che saranno anticipate dal sottoscritto per quanto riguarda il pagamento del contributo PVP e pagate dopo la vendita dei beni secondo tariffa e a consuntivo per le attività demandate al gestore della vendita, e, infine

- autorizzare la cancelleria ad inserire la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sulla singola procedura con incarico di coadiutore all'interno del registro di Cancelleria SIECIC, previo censimento nell'anagrafica distrettuale SIECIC relativa ai curatori, del nominativo della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. nella persona del legale rappresentante Gian Luca Montanini con il proprio codice fiscale (CF MNTGLC63E08E625H), qualora non sia già presente.

Con osservanza.

Allegati:

- avviso di vendita;
- perizia di stima immobiliare;
- servizi e listino prezzi Aste Giudiziarie;
- tabella cauzione e rilanci.

Milano / Verbania, 30 settembre 2025

Il curatore

Dott. Stefano D'Amora

