

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE**  
**NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 86/2023**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: "OMISSIS"**

La sottoscritta Rag. Paola Giacchetto, curatore della Liquidazione giudiziale "OMISSIS"

- procedura nr. 86/2023 del 17/11/2023 Tribunale di Busto Arsizio
- visto il programma di liquidazione approvato in data 16.04.2024 dal Giudice Delegato

**DISPONE**

Il quarto esperimento di vendita senza incanto con modalità telematiche dei beni immobili sotto descritti.

**LOTTO N. 3**

Si tratta di un ufficio, due autorimesse composte da due locali affiancati al piano interrato e una cantina a Viggìù Via Roma n. 27, della superficie commerciale di 122,25 mq, L'ufficio è in corso di ristrutturazione, attualmente al rustico, mancano sottofondi, pavimenti, tavolati, contropareti isolanti ed impianti. La distribuzione interna autorizzata prevede: ingresso/disimpegno, reception, due studi, tre disimpegni, due bagni e ripostiglio, valutato dal perito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, euro 100.673,87.

Identificazione catastale:

- a) foglio 7 particella 8573 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, Diritto di: Proprietà superficaria per 1/1; (AUTORIMESSA N.1)  
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 501), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 19), corsello di manovra comune con altre unita immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554);
- b) foglio 7 particella 3450 sub. 567 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 1.036,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: T, Diritto di: Proprietà' per 1/1; (NEGOZIO)  
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 565),strada comunale (Via Canzani), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 503), atrio e disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553), cavedio comune (map.3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 564), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 565)
- c) foglio 7 particella 3450 sub. 514 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, Diritto di: Proprietà' per 1/1; (CANTINA)  
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: cavedio comune, terrapieno, disimpegno comune con altre unità immobiliari (map. 3450 sub. 553), altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 515)
- d) foglio 7 particella 3450 sub. 549 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 8 mq, rendita 17,77 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, Diritto di: Proprietà per 1/1; (PORZIONE AUTORIMESSA N.2)  
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 541), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 501), corsello di manovra comune con altre unità immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554)

Trattasi di porzione che unita al map. 8573 sub. 501 completa l'autorimessa con un posto auto.

e) foglio 7 particella 8573 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 5 mq, rendita 11,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 27, piano: S1, Diritto di: Proprietà superficaria per 1/1; (PORZIONE AUTORIMESSA N. 2)

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 3450 sub. 549), cavedio tecnico comune, altra unità immobiliare (map. 8573 sub. 20), corsello di manovra comune con altre unità immobiliari (map. 8573 sub. 506 e map. 3450 sub. 554)

Trattasi di porzione che unita al map. 3450 sub. 549 completa l'autorimessa con un posto auto.

**PREZZO BASE di euro 61.826,34.**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 2.000,00.**

Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5 o nell'ordinanza di vendita e sono presentati tramite il portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 216, comma 7 C.C.I.I.

### **FISSA**

L'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro valore di perizia** nel periodo compreso tra il giorno **31.03.2025 ore 12:00 ed il giorno 04.04.2025 ore 12:00** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

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. srl di Varese, Via Lorenzo Ghiberti n. 1 Tel. 0332-335510 / 0332-332099 o a mezzo PEC: [segreteria.va@pec.givg.it](mailto: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.

#### **Documenti da allegare:**

- In caso di **persona fisica**, l'offerta dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale;
- In caso di **persona giuridica**, l'offerta dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale del legale rappresentante e da visura camerale.

#### **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.

Il modello della procura potrà essere scaricato dal sito su cui l'asta verrà pubblicata o potrà essere richiesto a G.I.V.G. srl di Varese, contattando i riferimenti, di cui sopra.

In caso di procura 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 di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante e 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**

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà - per ciascun bene o lotto - mediante gara telematica sul sito [givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it).
- B) **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).
- C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda.
- D) **Esame dei beni in vendita:** ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita fino al giorno **21.03.2025**, negli orari e nei giorni stabiliti dalla G.I.V.G. srl di Varese, Via Lorenzo Ghiberti n. 1 previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire a mezzo chiamata telefonica ai seguenti recapiti telefonici: Tel. 0332-335510 / 0332-332099.
- E) **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 26.03.2025 alle ore 12:00, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite carta di credito, assegno circolare o bonifico**. Le modalità ed il termine per effettuare il versamento sono stabilite dal commissionario G.I.V.G. srl e specificate sulle singole schede descrittive.
- 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. Se ci sarà una sola offerta l'asta non si terrà e l'immobile verrà aggiudicato il giorno di inizio della vendita, senza aspettare il termine. 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 della G.I.V.G. srl 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. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 cpc – 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 presente 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.

- 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 perizia di stima redatta dal Professionista incaricato Arch. Silvia De Risi, con studio in Gallarate, Via Sciesa n. 40C, tel. 0331-780468, e-mail [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) che deve essere consultata dall'offerente alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, vincoli e difformità a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. La perizia può essere visionata accedendo ai siti internet [www.givg.it](http://www.givg.it), [www.fallimentibustoarsizio.com](http://www.fallimentibustoarsizio.com) nonché al portale delle vendite Pubbliche. 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, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti, 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.
- J) **La vendita sarà sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del turismo - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese e degli altri enti pubblici territoriali eventualmente interessati**, che avranno facoltà di acquistare gli immobili, al medesimo prezzo di aggiudicazione, entro sessanta giorni dalla presentazione della denuncia del trasferimento alla competente Soprintendenza citata. Gli effetti dell'atto notarile di trasferimento, a spese della parte aggiudicataria, resteranno quindi sospensivamente condizionati al mancato esercizio della prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della suddetta denuncia; in pendenza di detto termine, resta vietato alla Curatela di effettuare la consegna alla parte acquirente delle unità compravendute. Gli effetti dell'atto notarile di trasferimento resteranno inoltre sospensivamente condizionati alla stipula di un successivo atto notarile, sempre a spese della parte aggiudicataria, ricognitivo del mancato esercizio della prelazione entro i termini previsti dalla legge; in occasione di detto atto, la parte acquirente verrà immessa nel possesso materiale e giuridico delle unità immobiliari in oggetto.
- L) Il Notaio per la stipula degli atti di compravendita (primo atto sottoposto a condizione sospensiva e secondo atto ricognitivo del mancato esercizio della prelazione) sarà scelto dalla procedura ed **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, APE, bolli su copie autentiche ecc.), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta spettanti alla G.I.V.G. srl, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre IVA, che saranno da pagare entro e non oltre 20 giorni successivi all'aggiudicazione, secondo le modalità indicate alla lettera H).

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad euro 300.000,00 3%
- da euro 300.001,00 a euro 600.000,00 2%
- da Euro 600.001,00 1%

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, le spese condominiali relative all'anno in corso ed a quelle dell'anno precedente, non pagate dal soggetto in liquidazione giudiziale.

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) Il presente avviso di vendita sarà notificato ai sensi di legge e reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione, tramite la società G.I.V.G. srl, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle Vendite Pubbliche
- pubblicazione, tramite la società G.I.V.G. srl, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante inserimento dei dati richiesti sui siti [www.givg.it](http://www.givg.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.ivgvarese.it](http://www.ivgvarese.it); [www.ivgbustoarsizio.it](http://www.ivgbustoarsizio.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

O) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge.

\*\*\*\*\*

La presentazione da parte dei soggetti interessati della offerta costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente disciplinare di procedura competitiva di vendita immobiliare telematica.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare la G.I.V.G. srl di Varese, Via Lorenzo Ghiberti n. 1 ai seguenti recapiti telefonici: Tel. 0332-335510 / 0332-332099.

Gallarate, 22/01/2025

Il Curatore  
(Rag. Paola Giacchetto)

