

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

**Fallimento N. 93/2018**  
**ROSSI DI ALBIZZATE S.r.l.**  
**Sede legale: Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1**  
**Codice Fiscale: 00184430122**

Giudice Delegato: Dott. Marco Lualdi  
Curatore Fallimentare: Dott. Oliviero Tessera

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE FALLIMENTARE**  
**NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE n. 93/2018**

Il sottoscritto Dott. Oliviero Tessera, con studio in Gallarate (VA), Via Raffaello Sanzio n. 2/A, mail: *o.tessera@studiotessera.it*, pec: *oliviero.tessera@odcecbusto.it*, Curatore del Fallimento in epigrafe,

Visto il programma di liquidazione approvato, ai sensi dell'art. 104 ter Legge Fallimentare, in data 19 febbraio 2020,

**DISPONE**

La **decima vendita senza incanto** con modalità telematiche del bene immobiliare, così descritto:

**LOTTO UNICO:**

Complesso artigianale-produttivo sito in Albizzate (VA) in Via Mazzini n. 1, che si sviluppa in tre corpi di fabbrica distinti, principalmente su di un unico piano, fatto salvo per piccole parti sviluppate su di un piano interrato e primo. La superficie del complesso è poco meno di 8.900 mq, con un'area esterna di circa 17.000 mq.

Identificativi catastali:

- N.C.E.U di Varese – Comune di Albizzate (VA) Via Mazzini n. 1, sezione AL, foglio 7, mappale 469, categoria D/1, piani T – S1 - 1, rendita catastale € 39.750,65.
- N.C.T. di Varese – Comune Albizzate (VA):
  - foglio 9, mappale 2312, qualità: semin. arbor. classe 4, superficie 20 are e 00 ca, R.D. € 8,26 R.A. € 5,16;
  - foglio 9, mappale 3163, qualità: semin. arbor. classe 3, superficie 40 ca, R.D. € 0,21 R.A. € 0,12;
  - foglio 9, mappale 3165, qualità: semin. arbor. classe 3, superficie 01 are e 10 ca, R.D. € 0,57 R.A. € 0,34;
  - foglio 9, mappale 3167, qualità: incolt. ster., superficie 01 are e 70 ca, R.D. € 0,00 R.A. € 0,00;

- foglio 9, mappale 469, qualità: ente urbano, superficie 1 ha 56 are e 20 ca, R.D. € 0,00  
R.A. € 0,00.

**PREZZO BASE di € 672.000,00 (€ seicentosettantaduemila/00)**

NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori a tale prezzo in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari,

**FISSA**

l'esperimento di vendita al **Prezzo Base di € 672.000,00 (€ seicentosettantaduemila/00)** nel periodo compreso **tra il giorno 19 maggio 2025 ed il giorno 23 maggio 2025**, per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato,

**FISSA**

il rilancio minimo nella misura di € 10.000,00 (€ diecimila/00).

**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 Valgella n. 11 o a mezzo Pec *segreteria.va@pec.givg.it*

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. 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 da 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 da 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*.
- B) Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni cinque con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 c.p.c.).
- C) 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.
- D) 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 chiamata telefonica ai seguenti recapiti telefonici: 0332.335510/332099.

- E) Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara ed 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 16 maggio 2025 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite carta di credito, assegno circolare o bonifico.** Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario G.I.V.G. 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 con le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e, pertanto, l'offerta perderà efficacia quando sarà 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 validità 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 10% (dieci per cento) 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/o bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione e, comunque, entro l'atto della stipula notarile del trasferimento. 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 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 J, del presente bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.**
- Si precisa 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 od 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'attestato di Prestazione Energetica dovrà essere predisposto a cura e spese dell'aggiudicatario.

- J)** 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 I.V.A., **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            | 3,00% |
| • da €. 200.001,00 a €. 300.000,00 | 2,00% |
| • da €. 300.001,00 a €. 500.000,00 | 1,50% |
| • oltre €. 500.001,00              | 1,00% |

Saranno a carico della Procedura Concorsuale, esclusivamente, le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

- K)** 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.
- L)** Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di Legge.

\*\*\*

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti ed accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori ed eventuali chiarimenti ed informazioni, gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.

Gallarate, 18/02/2025

*Il Curatore Fallimentare  
Dott. Oliviero Tessera*

