

TRIBUNALE DI VARESE

Fallimento: **n. 3649/2008 R.G.**

Giudice delegato: **dott.ssa Giulia Tagliapietra**

Curatori fallimentare: **dott. Aurelio Mendichi e avv. Salvatore Sanzo**

Gestore vendita telematica: **G.I.V.G. SRL**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA ESPERIMENTO N. 2

I sottoscritti curatori del fallimento dott. Aurelio Mendichi e avv. Salvatore Sanzo, in esecuzione al piano di liquidazione definitivamente approvato,

FISSANO

L'esperimento di vendita al prezzo base di euro € 270.000,00 con possibilità di aggiudicazione al predetto prezzo base d'asta diminuito di $\frac{1}{4}$, nel periodo compreso tra le ore 12.00 del giorno 12/10/2026 e le ore 12.00 del giorno 16/10/2026 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà in modalità on-line come sotto illustrato

FISSANO

Il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00.

Gli immobili vengono posti in vendita in un lotto unico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In comune di Bardello con Malgesso e Bregano, località Bardello, via Puccini n. 5 (ex strada comunale detta Dei Salti), immobile costituito da area della superficie catastale di mq 22.980 con sovrastanti fabbricati che costituivano un complesso avicolo ora non più in esercizio e in condizioni di abbandono.

Si compone di complesso di fabbricati costituiti, nella zona di ingresso, da alloggio del custode, box, fabbricato con uffici ed altri vani di servizio per i dipendenti con adiacente incubatoio, e verso l'interno da altro fabbricato incubatoio e pollaio intermediato da deposito attrezzature con antistante magazzino con mulino oltre al quale vi sono altri quattro fabbricati, in serie di due, pollai davanti ai quali vi è fabbricato per deposito legname ed altro pollaio; altro pollaio ed ultimo fabbricato sempre ad utilizzo pollaio. All'esterno della recinzione vi è cabina Enel.

Fabbricati tutti realizzati in muratura di tipo ordinario e copertura per la maggior parte con pannelli in eternit.

CONSISTENZE DEI FABBRICATI

In zona urbanistica C1 PE1

Alloggio custode: superficie in pianta circa mq 110, box superficie mq 16; parte uffici e servizi superficie circa mq 120; incubatoio superficie circa mq 406; incubatoio superficie circa mq 455; deposito attrezzature superficie circa mq 98; pollaio superficie circa mq 735; magazzino e mulino superficie circa mq 350; quattro pollai della complessiva superficie di circa 3244 mq; deposito superficie circa mq 40, pollaio superficie circa mq 200.

Superficie complessiva mq 5775 (di cui circa mq 5.500 per pollai ed incubatoi) e volume complessivo di circa mc 16.174.

In zona agricola

Pollaio superficie circa mq 270, deposito superficie circa mq 77, altro corpo pollai con al mezzo magazzino superficie complessiva mq 1134; volume complessivo circa mc 5010.

In zona D2 PE13

Area tenuta a prato ubicata in posizione esterna alla recinzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

CATASTO FABBRICATI: FOGLIO: BA/1, PARTICELLA 902 SUB. 3 CAT. D/10

In Bardello con Malgesso e Bregano, Località Bardello, via Puccini n. 5, immobile costituito da area della superficie catastale di mq 22.980 con sovrastanti fabbricati, il tutto così attualmente descritto presso il Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio BA/1, mappale 902 sub 3, Via Puccini, Piani S1 – T – 1, Zona 1, Categoria D/10, rendita Euro 24.198,00.

Il terreno sul quale insistono i fabbricati e in parte pertinenziale agli stessi, è descritto a Catasto Terreni col mappale 902, Ente Urbano della superficie di Ettari 2.29.80, così individuato a seguito delle seguenti denunce di cambiamento:

- Tipo Mappale n. 1413.1/1986 del 14 febbraio 1986 per fusione dei mappali 902, 119, 120, 122, 903;
- Tipo Mappale n. 7114.1/1995 del 30 novembre 1995 per ulteriore fusione con i mappali 12, 125, 126, 127, 749, 128, 779, 488, 123, 200, 124.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA (P. 7-8 PERIZIA)

Per il complesso edilizio in esame, il comune di Bardello in data 12 dicembre 2000 rilasciava il seguente documento: vista la domanda di agibilità presentata in data 8

maggio 2000 prot. n. 2058 relativa a immobile destinato ad azienda agricola oggetto di interventi edilizi di cui alle Concessioni Edilizia n. 1/88 del 17 febbraio 1988, n. 1/88 bis del 23 febbraio 1989, n. 37/88 del 23 novembre 1988, n. 31/91 del 31 ottobre 1991, n. 11/93 del 1 febbraio 1994, vista la documentazione integrativa depositata in data 11 dicembre 2000 prot. 5153, visto il D.P.R. 27 aprile 1994 n. 425, si comunica che la domanda di agibilità citata in premessa è stata intesa accolta dalla data del 11 dicembre 2000.

Immobili la cui costruzione veniva autorizzata dalle seguenti pratiche edilizie.

- 1) Autorizzazione edilizia n. 26 in data 15 aprile 1961 per la costruzione di capannoni ad uso industriale;
- 2) autorizzazione edilizia n. 28 del 29 maggio 1961 per la costruzione di una casa di abitazione del guardiano con abitabilità autorizzata dal giorno 22 settembre 1961 rilasciata il 22 settembre 1961;
- 3) autorizzazione edilizia n. 35 in data 31 dicembre 1961 per costruire capannone ad uso industriale;
- 4) nulla osta pratica 71R in data 9 ottobre 1964 per costruire un capannone ad uso industriale;
- 5) nulla osta pratica 73R in data 18 gennaio 1965 per costruire un capannone con struttura e copertura in ferro da usarsi come incubatoio;
- 6) nulla osta pratica 77 R.V. in data 12 febbraio 1965 per costruire pollai prefabbricati;
- 7) licenza edilizia pratica n. 91 in data 10 novembre 1965 per la costruzione di n. due silos;
- 8) licenza edilizia n. 26/35 in data 25 maggio 1968 per la costruzione di n. due pollai e una tettoia prefabbricati in legno;
- 9) concessione edilizia n. 1/88 rilasciata in data 17 febbraio 1988 per modifiche interne e rifacimento copertura;
- 10) concessione edilizia n. 1/88 bis in data 23 febbraio 1989 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia 1/88;
- 11) concessione edilizia n. 37/88 del 23 novembre 1988;
- 12) concessione edilizia n. 31/91 in data 31 ottobre 1991 per la costruzione di cabina elettrica;
- 13) concessione edilizia n. 40/91 in data 5 febbraio 1992 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia 31/91;
- 14) concessione edilizia n. 11/93 del 1° febbraio 1994;
- 15) concessione edilizia in sanatoria n. 47/94 in data 12 luglio 1995 per manutenzioni ed adeguamenti tecnologici e sanitari, movimenti terra e modifiche a recinzione;
- 16) concessione edilizia in sanatoria n. 11/93 in data 1 febbraio 1994 a seguito di

domanda di condono edilizio presentata il 26 febbraio 1986 per difformità a licenza edilizia n. 28/61 per costruzione casa e per costruzioni destinate ad attività industriali.

STATO DI POSSESSO: l'immobile verrà rilasciato libero da persone.

Gli oneri e i costi di liberazione e di demolizione delle cose e dei mobili abbandonati dai proprietari e presenti nell'immobile al momento del rilascio, che già sono stati indicati in perizia e già sono stati detratti dal valore di stima del bene, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ci si riporta a quanto indicato nell'elaborato peritale. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati ai sensi di legge.

INFORMAZIONI RILEVANTI SULLO STATO DELL'IMMOBILE:

Si precisa che, come rilevato dalla perizia, i fabbricati descritti presentano coperture in lastre di cemento amianto, lana e controsoffitti in cartone che dovranno essere rimosse.

Inoltre, l'area è stata oggetto per oltre un trentennio di utilizzo intensivo per allevamento avicolo, per cui un suo utilizzo per costruzione di tipologia residenziale, non potrà prescindere da eventuale risanamento del terreno

In data 8/5/2023 il Commissario Prefettizio nominato presso il Comune di Bardello con Malgesso e Bregano ha notificato alla procedura l'Ordinanza 5/5/2023 (Registro di Settore n. 5 – Registro Generale n. 12) con la quale è stato ordinato al Fallimento di provvedere entro 6 mesi dalla data di notifica della stessa alla bonifica dell'area ex produttiva esistente in Via Puccini 5 – località Bardello – identificata catastalmente con il foglio BA/1 particella 902 sub 3, mediante la rimozione totale, ai sensi dell'art. 192 del d. lgs 152/2006 e dell'art. 250 del d.lgs 81/2008, di tutto il materiale in cemento-amianto presente e di conferirlo presso impianti autorizzati, nonché di ogni altro presupposto, conseguente o comunque connesso.

La suddetta Ordinanza è stata impugnata presso il T.A.R. per la Lombardia in data 4/7/2023.

Con provvedimento del 5 luglio 2024 il Comune di Bardello con Malgesso si è determinata a procedere con l'esecuzione in danno dell'ordinanza commissariale del 5/5/2023 ed ha diffidato il Fallimento dall'eseguire qualsiasi intervento sul fondo. Anche detto provvedimento è stato impugnato (all'interno dello stesso procedimento descritto al punto che precede).

Con provvedimento del 26/09/2024 il TAR ha emesso ordinanza (n. 01112/2024 REG. PROV. CAU. – n. 02982/2022 REG. RIC), con la quale ha respinto la domanda cautelare avanzata dal fallimento ma ha concesso la possibilità di vendita del bene.

..*.*

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.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 4 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:** i beni in vendita potranno essere visionati entro il 08/10/2026. La richiesta di visita dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it
Si invitano gli interessati alla visita di procedere alla **relativa richiesta almeno entro 5 giorni dal termine stabilito** per permettere l'organizzazione della visita.
- 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 7/10/2026 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 IVG 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. 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.

- 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 (Geom. Giuseppe Ribera in data 04.10.2010) che deve essere consultata (reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche –PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.givg.it, www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it), 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 €. 300.000,00 | 3% |
| • | da €. 300.001,00 a €. 600.000,00 | 2% |
| • | oltre €. 600.001,00 | 1% |

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.

..*.*

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.givg.it, www.astagiudiziaria.com, www.immobiliare.it unitamente alla relazione di stima e agli altri documenti di cui si ritiene utile la pubblicazione.

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.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.