



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

SECONDA SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA NELLA PROCEDURA N. 85/2018

E' DISPOSTA

la vendita senza incanto con modalità telematiche dei beni immobili, così descritti e meglio individuati nella perizia di stima:

UNICO LOTTO

Piena proprietà dell'**OPIFICIO** in **CISLAGO** Via Maestri del Lavoro, della superficie commerciale di **3.856,70** con accesso pedonale e carraio da Via Maestri del Lavoro.

L' **opificio** alloca **a piano terra magazzino** composto da due ampi locali adibiti a deposito di circa 510 mq, al **piano terra e primo** locali già adibiti a **panificio ed area preparazione pasti** con spazi destinati a spogliatoio e servizi igienici, di circa 520 mq, a **piano primo** spazio destinato a **uffici**, composto da quattro locali ad uso uffici, sala riunioni, sala attesa e servizi igienici, di circa 390 mq, a **piano secondo** spazi già destinati ad attività di **mensa**, con zona cucina e servizi igienici, di circa 1200 mq. e a **piano terzo locale tecnico** di circa 170 mq composto da due sale e servizi igienici nonché **ampio terrazzo** di circa 130 mq.

Identificazione catastale:

- Foglio 11 particella 7735 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria D/1, consistenza 0, rendita 22.616,00 Euro, piano: T-1-2;
- Foglio 11 particella 7735 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria F/3, consistenza 0, piano: 3;
- Foglio 1 particella 7735 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 2966.

L'opificio è ubicato in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

FISSA

l'esperimento di vendita nel periodo compreso **tra le ore 12.00 del giorno 23 NOVEMBRE 2026 e le ore 12.00 del giorno 26 NOVEMBRE 2026** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà on-line come sotto illustrato.

FISSA

il **PREZZO BASE** in euro **180.000,00 (centottantamila/00)**, oltre quanto indicato al punto I)

FISSA

Il RILANCIO MINIMO in euro 10.000,00 (diecimila/00)

FISSA

Il TERMINE per il deposito dell'offerta al 19 NOVEMBRE 2026 entro le ore 12.00

CONDIZIONI PARTICOLARI DELLA VENDITA

Da "Convenzione per la cessione in diritto di proprietà delle aree, lotto n.15, comprese nel piano per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, previsto sulla strada provinciale n. 21 per Busto Arsizio", Atto notaio Alessio Michele Chiambretti Rep. 183.018 Racc. 33.159 dell'08.10.2003 tra Comune di Cislago e la società venditrice, l'area su cui sorge l'opificio oggetto di vendita è in diritto di proprietà della società venditrice, che successivamente ha costruito il fabbricato.

In forza della detta convenzione, in particolare nel rispetto dell'art. 12 della convenzione -come modificato dalla G.C. n. 5 del 5/3/2011-, sarà onere dell'aggiudicatario, prima della stipula dell'atto di vendita definitivo, corrispondere al Comune le somme necessarie per la liberalizzazione dell'area (delibera di G.C. n. 30 del 27/7/2012, da ricalcolare e modulare come previsto dall'art. 129). Le somme sono identificate nel successivo punto I) delle condizioni generali della vendita.

L'area di proprietà risulta essere inserita nel P.I.P. (Piano per gli Insediamenti Produttivi) di Via Maestri del Lavoro del Comune di Cislago - P.P. n. 8. Le attività che potranno insediarsi all'interno dell'immobile sono quelle indicate all'art. 7 delle NTA del PIP (PP n. 8).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori ai suddetti prezzi in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

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 Lorenzo Ghiberti n.1 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 della gara, 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 alla società G.I.V.G. di Varese all'indirizzo PEC segreteria.va@pec.givg.it oppure contattando i numeri telefonici 0332/335510 o 0332/332099.

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.

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 3 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 contattando i numeri telefonici 0332/335510 o 0332/332099.
- E) **Registrazione su apposito sito e caparra:** 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 le ore 12.00 del giorno 19 NOVEMBRE 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, verrà mantenuta 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.
- G) **Cauzione:** somma pari al **15% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- H) **Rilanci:** in caso di gara, il rilancio minimo è fissato in euro **10.000,00**.
- I) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento,
- a) alla procedura**, tramite assegno circolare o bonifico, del saldo prezzo, delle imposte e delle spese di vendita entro 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento;
- b) al Comune di Cislago**, entro 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento, le seguenti somme:
- l'importo per la liberalizzazione quantificato il 2/10/2021 in euro 233.704,73, soggetto a rivalutazione ISTAT annuale;
 - l'importo di euro 7.569,40 per le opere di urbanizzazione realizzate dal Comune, oltre interessi legali;
 - l'importo di euro 4.434,97 quale contributo sul costo di costruzione, oltre sanzione e interessi.
- In caso di inadempimento nel pagamento anche di una sola delle somme sopra indicate, 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).
- J) **Diritti d'asta:** saranno dovuti altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite da versarsi obbligatoriamente **entro** e non oltre il termine di **giorni 20** dall'avvenuta aggiudicazione **direttamente al Gestore**, diritti così determinabili:

- * fino ad €. 300.000,00 - 3%
- * da €. 300.001 a €. 600.000 - 2%
- * oltre €. 600.001 - 1%.

- K) L'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica, con espressa esclusione della facoltà pure prevista dall'art. 107, comma 4, l.fall.
- L) **La vendita è 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 può essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'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. A seguito di sopralluogo del Comune di Cislago in data 18/5/2020 è stata verificata la necessità di separazione di una sala al piano secondo e della riduzione dei locali tecnici del terzo piano, ciò al fine di ottenere sanatoria. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti comunque a esaminare l'elaborato peritale, la convenzione urbanistica sopra citata e a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente, senza che nulla può essere eccepito al riguardo a parte venditrice. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti i costi necessari per la sanatoria dell'immobile.
- M) Sarà onere dell'aggiudicatario asportare eventuali cespiti o documenti che rimarranno giacenti nell'immobile, salvo diversi accordi con la procedura.
- N) 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. Sarà a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico, nel caso dovesse essere necessario per il trasferimento di proprietà.
Saranno a carico di parte aggiudicataria i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.
- O) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge, con espressa facoltà per il Fallimento di optare, ove consentito, per l'imponibilità IVA in luogo dell'esenzione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita, prendere contatti direttamente con il curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime IVA.
- P) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge.

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 i numeri telefonici 0332/335510 o 0332/332099.