

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

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE**  
**NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 63/23**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: CONDOR'S RUBBER SRL**

La sottoscritta Dott.ssa Maria Pia Sala, Dottore Commercialista, con Studio in Busto Arsizio, Via Bramante n. 3 bis, tel. 0331-639249, e-mail: [m.sala@studio-colombo.it](mailto:m.sala@studio-colombo.it), curatore della Liquidazione giudiziale CONDOR'S RUBBER SRL

- procedura nr. 63/2023 del 18/8/2023 Tribunale di Busto Arsizio
- visto il programma di liquidazione approvato in data 30/1/2024 dal Comitato dei Creditori e in data 1/2/2024 dal G.D.
- vista l'autorizzazione del giorno 6/6/2024 del G.D.

**DISPONE**

Il primo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematiche del bene immobile sotto descritto.

**LOTTO UNICO:**

Si tratta di un **capannone industriale**, sito a Fagnano Olona (VA) via Nobile n. 7, per la quota di 1/1 piena proprietà di CONDOR'S RUBBER SRL.

Si tratta di un ampio immobile a destinazione industriale edificato alla fine degli anni '90 e ampliato e modificato nel 2001. Il capannone è costituito da due blocchi; il primo nucleo è di forma rettangolare ed è costituito da area dedicata alla produzione/stoccaggio pari a circa mq. 1.290,00. Il secondo blocco è costituito da un'ampia area con destinazione magazzino, zona ingresso, ufficio bolle e centralino di circa mq. 2.840,00.

Al primo piano si trovano gli uffici di circa mq. 985,00 e l'abitazione del custode di circa mq. 120,00.

**L'appartamento (abitazione del custode)**, sito in Fagnano Olona (VA) via Nobile 1/3 angolo via Magellano 16, della superficie commerciale di mq. 121,09 per la quota di 1/1 di piena proprietà di CONDOR'S RUBBER SRL.

Dati catastali capannone industriale:

FOGLIO 18 – PARTICELLA 8963 – SUBALTERNO 503 (catasto fabbricati) - CATEGORIA D/1, rendita € 48.693,16 – via Umberto Nobile snc - PIANO T-1 – intestato a CONDOR'S RUBBER SRL con sede in Fagnano Olona C.F. 01196550121

Coerenze del mappale 8693 partendo da nord e proseguendo in senso orario: area a parcheggio pubblico identificata con i mappali 9178, 9273, 9287, 9288, altra ditta identificata con mappale 10751, via Nobile (mappali 8966 e 9170), via Magellano (mappali 9170 e 9318), altra ditta identificata con il mappale 10228, al piano primo l'immobile confina ad ovest con appartamento custode identificato con il subalterno 2

Dati catastali appartamento custode:

FOGLIO 18 – PARTICELLA 8963 – SUBALTERNO 2 (catasto fabbricati) - CATEGORIA A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 411,87 – via Umberto Nobile snc - PIANO 1 – intestato a CONDOR'S RUBBER SRL con sede in Fagnano Olona C.F. 01196550121

Coerenze a nord e a est: porzione di fabbricato industriale (stessa ditta intestataria) identificata con subalterno 503, a sud copertura del capannone industriale (sub 503), ad ovest prospiciente area pertinenziale della ditta identificata con il mappale 8963.

**L'immobile risulta libero da contratti di locazione ma sono in corso le operazioni di sgombero dei macchinari e delle attrezzature di proprietà della CONDOR'S. Qualora il futuro acquirente dovesse versare il saldo prezzo prima dei 120 giorni, la procedura si riserva comunque la facoltà di consegnare l'immobile al futuro acquirente entro e non oltre il 31/12/2024.**

**PREZZO BASE di € 3.573.000,00**

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.L. (**€ 2.679.750,00**).

**FISSA**

L'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 3.573.000,00** nel periodo compreso tra il giorno **23 e 27 settembre 2024** 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 **€ 5.000,00 (cinquemila)**

**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 Valgella nr. 11 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.

##### **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, negli orari e nei giorni stabiliti dalla G.I.V.G. srl di Varese, Via Valgella nr. 11 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 **18 SETTEMBRE 2024 alle ore 13.00 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 nemmeno 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 10%** 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 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 perizia di stima redatta dal Professionista incaricato Arch. Stefano Arcari, con studio in Gallarate, Via Borgo Antico n. 1, tel. 0331-770938, e-mail [stefano.arcari@fastwebnet.it](mailto:stefano.arcari@fastwebnet.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, 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 per la stipula dell'atto di compravendita 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), 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 200.000,00 3%
  - da Euro 200.001 a Euro 300.000 2%
  - da Euro 300.001 a Euro 500.000 1,5%
  - oltre Euro 500.001 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) 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.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).
- O) 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 la G.I.V.G. srl di Varese, Via Valgella nr. 11 ai seguenti recapiti telefonici: Tel. 0332-335510 / 0332-332099.

Busto Arsizio, 6 Giugno 2024

Il Curatore  
(f.to Dott.ssa Maria Pia Sala)