

Tribunale di Busto Arsizio
Seconda Sezione Civile

FALLIMENTO n. 118/2016
Immobiliare Tre S.r.l. in liquidazione
GIUDICE DELEGATO Dott. Nicolò Grimaudo
Curatore Dott. Matteo Sergio Bernocchi

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Curatore fallimentare, Dott. Matteo Sergio Bernocchi,
Visto il Supplemento al programma di liquidazione approvato in data 30/01/2024

DISPONE

la **terza** vendita senza incanto con modalità telematiche del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

In Comune di Vergiate (VA), Via Stazione n. 32, frazione Cimbro, piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio immobiliare in fase di ristrutturazione, con lavori interrotti, costituito da fabbricato composto da 6 appartamenti allo stato rustico, fabbricato accessorio ad uso ripostiglio destinato da progetto ad autorimesse e area pertinenziale

Identificazione catastale:

- Foglio 4, particella 1450, sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 euro
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso via Stazione n. 32, cortile verso mappale 355, affaccio verso tettoia mappale 1450 sub. 505, affaccio verso mappali 1531, 899, 1304, 1406
- Foglio 4, particella 1450, sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria D/6, rendita 2.744,00 euro
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso via Stazione, cortile comune verso mappale 355, affaccio verso tettoia mappale 1450 sub. 505, affaccio verso mappali 1531, 899, 1304, 1406
- Foglio 4, particella 1450, sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/7, classe 10, consistenza 65 mq., rendita 83,92 euro
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso fabbricato palestra (pt) e appartamento (p1) mappale 1450 sub. 502 e 504, affaccio su cortile comune verso mappale 355, cortile comune verso mappale 2058, confine con mappale 1531

L'area di sedime e pertinenziale risulta distinta al catasto terreni al foglio 9, mappale 1450, are 24 centiare 75, quale ente urbano senza reddito.

Trattasi di fabbricato composto da 6 appartamenti (4 al piano terreno e 2 al piano primo) in fase di ristrutturazione con lavori interrotti, oltre al terreno comune, facenti parte di una ristrutturazione

di un fabbricato esistente che vede come situazione di partenza la presenza a piano terreno di locali adibiti ad attività di palestra sportiva ed a piano primo di un unico grande appartamento. Gli appartamenti sono incompiuti e risultano sostanzialmente allo stato rustico. La superficie commerciale del piano terreno comprensiva del cortile e degli spazi esterni è di 411,77 mq mentre la superficie commerciale del piano primo è di 257,85 mq. L'area comprende anche un piccolo fabbricato accessorio della superficie commerciale di 69,27 mq distaccato dal fabbricato principale destinato in fase progettuale a contenere le autorimesse. Addossato al fabbricato sul lato corto è presente una tettoia non dichiarata. Attorno agli edifici insiste un'area a verde lasciata libera contornata da una recinzione in bacchette di metallo. Il mappale 1450 è molto più ampio rispetto alle delimitazioni fisiche realizzate con la recinzione. Infatti, esiste una strada sterrata sopra il mappale di proprietà che conduce al mappale 2058 retrostante.

Ulteriori informazioni

- Come rilevato e descritto nella perizia di stima dell'Arch. Sergio Adelfio Camisasca, si segnala la presenza di una servitù di passaggio volontario, stipulata il 07/06/2016 a firma di Notaio Somma Enrico di Angera ai nn. 215288/28417 di repertorio, trascritta il 20/06/2016 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 70723 - Reg. part. n. 44748, derivante da Atto tra vivi - regolamentazione di servitù. Detta servitù era riportata anche nell'atto di compravendita tra [REDACTED] e Immobiliare Tre S.r.l. del 28/12/2011 redatto da Notaio Enrico Somma in Angera n. rep. 210213/24141 registrato a Gavirate il 24/01/2012 al n. 302 Serie 1T e trascritto presso la CC.RR.II. Milano 2 il 24/01/2012 ai nn. 7973/5465. Dalla sopra citata nota di trascrizione del 2016 si estrae che: *"... l'area al mapp. 1450 adibita a strada e soggetta a servitù risulta essere la porzione posta sul lato est, della larghezza di metri quattro, coerente oggi con il mappale 355 (già mapp. 903). Tale porzione di terreno è gravata da servitù di passo pedonale e carraio con qualsiasi mezzo a favore dei seguenti terreni, di proprietà del signor [REDACTED], censiti a catasto terreni del comune di Vergiate, sezione di Cimbro e precisamente: foglio logico 9 mapp. 1993 semin. arbor. cl. 1 are 9 centiare 00 r.d. euro 4,65, r.a. euro 2,56 mapp. 1994 semin. arbor. cl. 1 are 2 centiare 10, r.d. euro 1,08, r.a. euro 0,60; mapp. 1995 semin. arbor. cl. 1 are 19 centiare 35, r.d. euro 9,99, r.a. euro 5,50. Il sottosuolo di tale area è altresì gravato da servitù di posa, mantenimento e ispezione delle condutture necessarie per la fognatura e per le utenze a servizio delle unità immobiliari che saranno edificate sui detti mappali 1993, 1994 e 1995. I sottoscritti convengono che gli oneri relativi agli interventi per la realizzazione dei sotto servizi e di ripristino della situazione dello stato di fatto successivi, saranno a carico degli attuatori di detti interventi; mentre gli oneri di manutenzione di tale strada dovranno essere suddivisi, in parti uguali, fra le unità immobiliari abitative che saranno edificate sui fondi dominante e servente".* Come indicato in perizia, detta servitù *"... non viene cancellata dalla procedura."*
- Come indicato nella perizia di stima dell'Arch. Sergio Adelfio Camisasca, la domanda giudiziale stipulata il 18/10/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1001 di repertorio, trascritta il 18/11/2019 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 142880 - Reg. Part. n. 93897 a favore di Fallimento Immobiliare Tre S.r.l. in Liquidazione, contro [REDACTED], derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione *"... non può essere cancellata e sarà utile all'acquirente come sorta di prosecuzione delle trascrizioni."* Si specifica che detta domanda giudiziale è stata infatti seguita dalla sentenza n. 873/2022 con cui il Tribunale di Busto Arsizio ha dichiarato l'inefficacia nei confronti del Fallimento Immobiliare Tre S.r.l. in liquidazione e, per l'effetto, ha revocato l'atto di cessione a titolo oneroso stipulato in data 17/11/2015, trascritto il 24/11/2015 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 117145 - Reg. Part. n. 76047, avente ad oggetto il trasferimento da Immobiliare Tre S.r.l. a [REDACTED] del diritto di proprietà del presente compendio immobiliare sito a Vergiate, Via Stazione n. 32.

Per una migliore descrizione dei beni e per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita si rimanda in ogni caso espressamente alla relazione di stima dell'Arch. Sergio Adelfio Camisasca del 19/01/2024.

PREZZO BASE di Euro 304.954,00 (Euro trecentoquattromilanovecentocinquantaquattro/00)

NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al suddetto prezzo base, in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 304.954,00 (Euro trecentoquattromilanovecentocinquantaquattro/00)** nel periodo compreso **tra le ore 12.00 del giorno 30/06/2025 e le ore 12.00 del giorno 10/07/2025** 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 Euro 2.000,00 (Euro duemila/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 Ghiberti n. 1 o a mezzo Pec all'indirizzo 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 riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente ovvero altro documento da cui risultino e che giustificati i poteri e la loro vigenza.

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 -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 10 (dieci) 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 mail all'indirizzo: telematiche.va@givg.it
- 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 le ore 12.00 del giorno 25/06/2025 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 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 con 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 trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento, tramite assegno circolare o 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 si ricaverà dalla nuova aggiudicazione, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà 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, 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, accessioni, 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 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 € 200.000,00 3%
- da € 200.001 a € 300.000 2%
- da € 300.001 a € 500.000 1,5%
- oltre € 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 della vendita ad IVA - anche su opzione del cedente -, prendere contatti direttamente con il curatore per regolare l'emissione della fattura e rappresentare eventuali condizioni soggettive rilevanti per il regime applicabile ai fini dell'IVA. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "prima casa" - qualora ne ricorrano le condizioni - potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.
- N) 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 e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332/335510 o 0332/332099.

Busto Arsizio, 17 marzo 2025

IL CURATORE

Dott. Matteo Sergio Bernocchi

