



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA NELLA PROCEDURA DI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE ALMACO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE n.45/2023

la sottoscritta Dott.ssa Rossana Michielli curatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale
ALMACO SRL

Visto il programma di liquidazione approvato in data 28 febbraio 2024

RENDE NOTO CHE DAL

giorno 16 SETTEMBRE 2024 ore 12:00 al giorno 20 SETTEMBRE 2024
ore 12:00

verrà effettuata la prima vendita senza incanto in modalità telematica asincrona per
l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come
meglio illustrato nel proseguo

Si descrivono i lotti oggetto del presente avviso di vendita:

**LOTTO 1- APPARTAMENTO CON CANTINA, BOX SINGOLO E
QUOTA INDIVISA LOCALE COMUNE in Comune di BUSTO ARSIZIO
VIA NINO BIXIO N. 9**

Appartamento al piano quarto della superficie commerciale di 143 mq. composto da quattro locali,
cucina abitabile, due bagni, ampio ingresso, disimpegno/antibagno, quattro balconi, ampia cantina
e box singolo di mq. 15 oltre accessorio in comproprietà

Identificazione catasto fabbricati

- Sez. urbana BU foglio 16 particella 1854 sub.10 - categoria A/2 classe 4 consistenza
6,5 vani - rendita euro 788,89 - piano 4 -S1 indirizzo catastale Via Nino Bixio n. 9-

proprietà 1/1

- Sez. urbana BU foglio 16 particella 1854 sub.12 - categoria C/6 classe 6 consistenza 15 mq. - rendita euro 68,17 - piano S1- indirizzo catastale Via Nino Bixio n. 9 - proprietà 1/1
- Sez. urbana BU, foglio 16 particella 1854 sub. 1 - categoria C/4 classe 5 consistenza 32 mq. - rendita euro 84,29 – piano S1- T indirizzo catastale Via Nino Bixio n. 9 – proprietà 907/10.000

Coerenze:

- Appartamento: via General Biancardi; via Nino Bixio e scala comune; ripiano scala comune e A.U.I.; cortile comune
- Box: A.U.I. sub. 13; cavedio comune; cortile; passaggio comune.

PREZZO BASE: euro 236.000,00= (duecentotrentaseimila/00)

In deroga alla normativa vigente **NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al prezzo base**
In caso di gara si fissa fin d'ora un rilancio minimo di euro 1.000,00= (mille/00)

STATO DI POSSESSO:

libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Licenza edilizia n. 37/1975

Comunicazione inizio lavori n. 645/93 per opere interne

ONERI CONDOMINIALI

Immobile soggetto a spese condominiali

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Edilizia: si rilevano difformità regolarizzabili

Catastali: si rilevano difformità regolarizzabili

Urbanistica: non si rilevano difformità

Impianti: si rilevano difformità regolarizzabili

LOTTO 2- UFFICIO CON CANTINA E BOX DOPPIO OLTRE

PIANEROTTOLO siti in BUSTO ARSIZIO VIA SAN GIROLAMO MIANI

N. 2

Ufficio della superficie commerciale di 204,90 mq. posto al 1° piano composto da sette locali, tre bagni, tre balconi, ingresso e disimpegno; accessibile sia da vano scala e ascensore comune con sbarco sul pianerottolo sia da vano scala al piano terra.

Al piano interrato è posta la cantina e il box doppio.

Identificazione catasto fabbricati

- Sez. urbana BU, foglio 16, particella 4015, sub. 4, categoria A/10, classe 3 consistenza 8 vani, rendita euro 2.024,51, piano 1 - S1- indirizzo catastale Via San Girolamo Miani n. 2- proprietà 1/1
- Sez. urbana BU foglio 16, particella 4015, sub.17, - categoria C/6, classe 6 consistenza 33 mq., rendita euro 149,98 – piano S1- indirizzo catastale Via San Girolamo Miani n. 2, proprietà 1/1
- Sez. urbana BU foglio 16, particella 4015, sub. 23, - categoria C/2, classe 4 consistenza 8 mq., rendita euro 17,35 – piano 1- indirizzo catastale Via San Girolamo Miani n. 2, proprietà 1/1

Coerenze:

- Ufficio: enti comuni; via Culin; via Miani; A.U.I. sub. 5 e pianerottolo sub. 23 e vano scala
- Box: enti comuni; vano A.U.I.; enti comuni; vano A.U.I.
- Cantina: enti comuni; A.U.I. sub.2; via Miani; A.U.I. sub. 6

PREZZO BASE: euro 298.000,00= (duecentonovantottomila/00)

In deroga alla normativa vigente **NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al prezzo base**

In caso di gara si fissa fin d'ora un rilancio minimo di euro 1.000,00= (mille/00)

STATO DI POSSESSO:

Libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessione edilizia n. 126/1978

Comunicazione inizio lavori n. 68/1995 per opere interne

ONERI CONDOMINIALI

Immobile soggetto a spese condominiali

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Edilizia: si rilevano difformità regolarizzabili

Catastali: si rilevano difformità regolarizzabili

Urbanistica: non si rilevano difformità

Impianti: si rilevano difformità regolarizzabili

LOTTO 3- APPARTAMENTO CON CANTINA, DUE BOX E QUOTA

INDIVISA DI CANTINA siti in BUSTO ARSIZIO CORSO XX

SETTEMBRE N. 4

Appartamento della superficie commerciale di 210,02 mq. posto al secondo piano composto da cinque locali, tre bagni, cucina abitabile, ampio ingresso, balconi, loggia e disimpegno oltre cantina e due box auto al 2 piano interrato, oltre locale cantina in comproprietà.

Identificazione catasto fabbricati

- Sez. urbana BU, foglio 16, particella 2126, sub.17, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani - rendita euro 1.031,62 - piano 2-S2- indirizzo catastale Corso XX Settembre n. 4- proprietà 1/1
- Sez. urbana BU, foglio 16, particella 2126, sub. 30, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq., rendita euro 45,45, piano S2, indirizzo catastale Corso XX Settembre n. 4- proprietà 1/1
- Sez. urbana BU, foglio 16, particella 2126, sub. 31, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq., rendita euro 45,45, piano S2, indirizzo catastale Corso XX Settembre n. 4- proprietà 1/1
- Sez. urbana BU, foglio 16, particella 2126, sub. 505, categoria C/2, classe 4,

consistenza 11 mq., rendita euro 23,86, piano S2, indirizzo catastale via Carlo Cattaneo, 5– proprietà 674.484/12.000.000

Coerenze:

- Appartamento: altra proprietà; enti comuni; enti comuni e A.U.I.; via Carlo Cattaneo
- Cantina: enti comuni; enti comuni; enti comuni; A.U.I.
- Box per entrambi: enti comuni; A.U.I.; enti comuni; A.U.I.
- Cantina in comproprietà: A.U.I.; terrapieno; A.U.I.; corridoio comune

PREZZO BASE: euro 378.000,00= (trecentosettantottomila/00)

In deroga alla normativa vigente **NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al prezzo base**
In caso di gara si fissa fin d'ora un rilancio minimo di euro 1.000,00= (mille/00)

STATO DI POSSESSO:

Libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Licenza edilizia n. 273/1968

Comunicazione inizio lavori n. 135/1994 per opere interne

ONERI CONDOMINIALI

Immobile soggetto a spese condominiali

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Edilizia: si rilevano difformità regolarizzabili

Catastali: si rilevano difformità regolarizzabili

Urbanistica: non si rilevano difformità

Impianti: si rilevano difformità regolarizzabili

**LOTTO 4- BOX DOPPIO sito in BUSTO ARSIZIO, VIA SAN
GIROLAMO MIANI N. 2**

Box doppio della superficie commerciale di 34 mq. posto al primo piano interrato

Identificazione catasto fabbricati

- Sez. urbana BU, foglio 16, particella 4015, sub.19 - categoria C/6, classe 6 consistenza 34 mq., rendita euro 154,52 - piano S1 indirizzo catastale Via San Girolamo Miani n. 2 - proprietà 1/1

Coerenze: enti comuni; vano altra A.U.I.; enti comuni; enti comuni

PREZZO BASE: euro 31.000,00= (trentunomila/00)

In deroga alla normativa vigente **NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al prezzo base**

In caso di gara si fissa fin d'ora un rilancio minimo di euro 1.000,00= (mille/00)

STATO DI POSSESSO:

Libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessione edilizia n. 126/1978

ONERI CONDOMINIALI

Immobile soggetto a spese condominiali

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Edilizia: si rilevano difformità regolarizzabili

Catastali: si rilevano difformità regolarizzabili

Urbanistica: non si rilevano difformità

LOTTO 5 - POSTO AUTO sito in BUSTO ARSIZIO VIA ROSOLINO

PILO N. 31

Posto auto della superficie commerciale di 14 mq. posto al piano terra nel cortile esterno del condominio

Identificazione catasto fabbricati

- foglio 22, particella 18825, sub. 22, categoria C/6, consistenza 14 mq., proprietà 1/1

PREZZO BASE: euro 4.600,00= (quattromilaseicento/00)

In deroga alla normativa vigente **NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al prezzo base**
In caso di gara si fissa fin d'ora un rilancio minimo di euro 1.000,00= (mille/00)

STATO DI POSSESSO:

Libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessione edilizia n. 68/1985

ONERI CONDOMINIALI

Immobile soggetto a spese condominiali

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Edilizia: si rilevano difformità regolarizzabili

Catastali: non si rilevano difformità

LOTTO 6 - POSTO AUTO sito in BUSTO ARSIZIO, VIA ROSOLINO

PILO N. 31

Posto auto della superficie commerciale di 11 mq. posto al piano terra nel cortile esterno del condominio

Identificazione catasto fabbricati

- foglio 22, particella 18825, sub. 27, categoria C/6, consistenza 11 mq., proprietà
1/1

PREZZO BASE: euro 4.600,00= (quattromilaseicento/00)

In deroga alla normativa vigente **NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al prezzo base**
In caso di gara si fissa fin d'ora un rilancio minimo di euro 1.000,00= (mille/00)

STATO DI POSSESSO:

Libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessione edilizia n. 68/1985

ONERI CONDOMINIALI

Immobile soggetto a spese condominiali

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Edilizia: si rilevano difformità regolarizzabili

Catastali: non si rilevano difformità

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita con la relazione peritale sarà reso pubblico mediante le seguenti pubblicità:

Per tramite di G.I.V.G. S.R.L.:

- Pubblicazione almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP);
- Sui siti di pubblicità www.astagiudiziaria.com, www.fallcoaste.it, www.immobiliare.it, www.givg.it

Per tramite di ASTALEGALE.NET S.P.A.:

- Pubblicazione nel sito www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net;
- Pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sull'edizione digitale del Newspaper aste del Tribunale di Busto Arsizio con campagna pubblicitaria web marketing
- Pubblicazione di un estratto sul quotidiano "La Prealpina"

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire:

a) in proprio: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario degli immobili

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

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 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 rappresentante legale della delegante oltre a visura camerale recente della medesima 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 ogni singolo lotto mediante gara telematica sui siti **givg.fallcoaste.it**.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è **fissata in giorni 05** 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 di ogni singolo 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 del bene 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 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 13 SETTEMBRE 2024 ORE 12:00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra stabilita al punto "G" 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 curatore, 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.

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.

- G) **Cauzione:** somma **pari al 15% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini indicati al punto "H"
- 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 il termine perentorio di 120 giorni dalla aggiudicazione** e comunque entro l'atto notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'acquisto 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)
- I) **La presente vendita, da considerarsi di tipo "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 **dall'estimatore nominato Arch. Frulla Sonia di Busto Arsizio** che deve 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. **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 ed a contattare l'Amministratore di Condominio in relazione alle spese condominiali**
- L) Notaio che redigerà l'atto di vendita e curerà gli adempimenti relativi al trasferimento della proprietà sarà scelto dall'aggiudicatario ed **il rogito stipulato nel circondario del Tribunale di Busto Arsizio, 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.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione oltre ad imposta Iva:

- 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 a normativa IVA, esente ai sensi dell'art. 10 1° comma n. 8 bis- 8ter DPR 633/72 ed imposte registro e ipo-catastali di legge

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, prendere contatti direttamente con il curatore per la comunicazione dei dati necessari alla emissione della fattura. 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

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.

Busto Arsizio, lì 04 marzo 2024

Il curatore

Rossana Dott. Michielli

