



Studio **Battaini**

DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI DEI CONTI

1

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE**

**FALLIMENTO N. 5018/1995**

Il sottoscritto Curatore Dott.sa Francesca Battaini,  
esaminati gli atti della procedura concorsuale in epigrafe,  
vista l'autorizzazione del G.D. Dott. Nicolò Grimaudo del 08.04.2024

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematiche dei beni immobiliari, così descritti:

**LOTTO UNICO: prezzo base 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00)**

immobile sito in Comune di Varzo San Domenico identificato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 6, particella 313, sub.8, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, rendita Euro 247,90, indirizzo catastale località S.Domenico, piano rialzato – sottostrada per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di appartamento residenziale di villeggiatura al piano rialzato con accessorio non comunicante (porzione di 1/6 della c.termica al secondo sottostrada) in palazzina condominiale isolata senza accesso carraio ma solo raggiungibile pedonalmente ma a poca distanza dagli impianti di risalità della rinoma località sciistica San Domenico. L'unità immobiliare è

Dott.sa Francesca Battaini

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE DEI CONTI

Corso Sempione, 15/A - 21013 Gallarate (VA) - tel. 0331 776023 / fax 0331 771568

francesca.battaini@studiobattaini.com - PEC: francesca.battaini@legalmail.it

P.IVA 02349940029 - C.F. BTT FNC 80A46 D869S





Studio **Battaini**

DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI DEI CONTI

raggiungibile tramite vano scala comune con altra unità immobiliare situato sul prospetto nord e consistite in:

- locale soggiorno pranzo con angolo cottura
- camera matrimoniale;
- seconda camera da letto
- bagno/lavanderia
- disimpegno.

L'immobile ha anche un balcone sulla valle direttamente accessibile dalla camera matrimoniale.

Le finiture e la dotazione impiantistica sono quelli tipici dell'epoca di costruzione: porte interne, di primo accesso e serramenti in legno con vetro singolo, oscuranti con antoni ciechi (scuri) anch'essi in legno mai mantenuti ma in sufficiente stato di conservazione. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica tipiche dell'epoche. A livello impiantistico l'immobile risulta privo di adduzione gas metano e antenna, i restanti impianti (riscaldamento e acqua calda centralizzati) ed elettrico sono risalenti alla costruzione mai mantenuti nel tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.70.

Identificazione catastale:

foglio 26 particella 313 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: località S. Domenico, piano: Rialzato - Sottostrada. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

FISSA

Dott.sa Francesca Battaini

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE DEI CONTI

Corso Sempione, 15/A - 21013 Gallarate (VA) - tel. 0331 776023 / fax 0331 771568

francesca.battaini@studiobattaini.com - PEC: francesca.battaini@legalmail.it

P.IVA 02349940029 - C.F. BTT FNC 80A46 D869S





Studio **Battaini**

DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI DEI CONTI

l'esperimento di vendita al prezzo base sopra indicato nel periodo compreso **tra il giorno 27.05.2024 ed il giorno 31.05.2024** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato.

3

FISSA

il rilancio minimo nella misura di €. 3.000,00.

Non sono ammissibili offerte inferiori al prezzo base.

### CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica asincrona:** la vendita si svolgerà – per ciascun bene o lotto – mediante gara telematica sul sito [www.givg.fallcoaste.it](http://www.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 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 24.05.2024, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico.** Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive.

L'offerta è inefficace:

Dott.sa Francesca Battaini

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE DEI CONTI

Corso Sempione, 15/A - 21013 Gallarate (VA) - tel. 0331 776023 / fax 0331 771568

francesca.battaini@studiobattaini.com - PEC: francesca.battaini@legalmail.it

P.IVA 02349940029 - C.F. BTT FNC 80A46 D869S





Studio **Battaini**

DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI DEI CONTI

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.



- 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 validità 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 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 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

Dott.sa Francesca Battaini

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE DEI CONTI

Corso Sempione, 15/A - 21013 Gallarate (VA) - tel. 0331 776023 / fax 0331 771568

francesca.battaini@studiobattaini.com - PEC: francesca.battaini@legalmail.it

P.IVA 02349940029 - C.F. BTT FNC 80A46 D869S





Studio **Battaini**

DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI DEI CONTI

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica.

5

## 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](mailto: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 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).

**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

Dott.sa Francesca Battaini

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE DEI CONTI

Corso Sempione, 15/A - 21013 Gallarate (VA) - tel. 0331 776023 / fax 0331 771568

francesca.battaini@studiobattaini.com - PEC: francesca.battaini@legalmail.it

P.IVA 02349940029 - C.F. BTT FNC 80A46 D869S





Studio **Battaini**

DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI DEI CONTI



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.

Il Notaio che si occuperà della redazione dell'atto di trasferimento sarà un Notaio dello Studio Graffeo & Sironi, con sede in Gallarate, Corso Sempione n.9/A 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, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva.

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, sulla quota di proprietà della procedura. Si dà atto che sulle altre

Dott.sa Francesca Battaini

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE DEI CONTI

Corso Sempione, 15/A - 21013 Gallarate (VA) - tel. 0331 776023 / fax 0331 771568

francesca.battaini@studiobattaini.com - PEC: francesca.battaini@legalmail.it

P.IVA 02349940029 - C.F. BTT FNC 80A46 D869S





Studio **Battaini**

DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI DEI CONTI

quote non risultano iscrizioni pregiudizievoli. La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.



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.

Gallarate, .....

Il Curatore

Dott.sa Francesca Battaini

Dott.sa Francesca Battaini

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE DEI CONTI

Corso Sempione, 15/A - 21013 Gallarate (VA) - tel. 0331 776023 / fax 0331 771568

francesca.battaini@studiobattaini.com - PEC: francesca.battaini@legalmail.it

P.IVA 02349940029 - C.F. BTT FNC 80A46 D869S

