

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE FALLIMENTARE
NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.67/2025**

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott. Gianluca Negro
Visto il programma di liquidazione approvato in data 06.01.2026

DISPONE

la **prima** vendita senza incanto con modalità telematiche dei beni immobili, così descritti:

LOTTO N. 1:

Unità immobiliare ad uso Laboratorio facente parte di un fabbricato industriale di più ampie dimensioni, caratterizzata da piano terra con altezze utili interne variabili cm 300 a cm 670, dotato di locali accessori interni e da scala di collegamento al piano primo dove è presente ampio spazio adibito a deposito, oltre a ulteriori locali accessori. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale generale di circa mq 650 ed è dotata di autonomia impiantistica e funzionale, oltre ad area esterna pertinenziale opportunamente delimitata ed accessibile tramite autonomi ingressi pedonali e carrai, il tutto così identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Cerro Maggiore (MI) – Via Montelungo 16-28:

<i>fg.</i>	<i>particella</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita (€)</i>
14	42	703	C/3	4	727 mq.	1.727,13

PREZZO BASE di € 245.000,00

Si precisa che, conformemente al disposto di cui all'art. 216, comma 7, CCII, potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 183.750,00 prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 245.000,00, prezzo minimo Euro 183.750,00** nel periodo compreso tra il giorno 04/05/2026 ed il giorno 08/05/2026 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

LOTTO N. 2:

Unità immobiliare ad uso Laboratorio facente parte di un fabbricato industriale di più ampie dimensioni, caratterizzata da piano terra con altezze utili interne variabili cm 400 a cm 550, dotato

di locali accessori interni con sovrastante spazio adibito a ripostiglio/deposito. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale generale di circa mq 630 ed è dotata di autonomia impiantistica e funzionale, oltre ad area esterna pertinenziale opportunamente delimitata ed accessibile tramite autonomi ingressi pedonali e carrai il tutto così identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Cavaria con Premezzo (VA) – Via Amendola n. 169:

<i>fg.</i>	<i>particella</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita (€)</i>
2	439	7	D/1	//	//	3.408,62
2	439	3	F/1	//	16 mq.	//
2	439	2	F/1	//	16 mq.	//

PREZZO BASE di €. 175.000,00

Si precisa che, conformemente al disposto di cui all'art. 216, comma 7, CCII, potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 131.250,00.

prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 175.000,00, prezzo minimo Euro 131.250,00** nel periodo compreso tra il giorno 04/05/2026 ed il giorno 08/05/2026 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.

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

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.

- 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

- Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 4 con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc)
- Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda.
- Esame dei beni in vendita:** i beni in vendita potranno essere visionati entro il 24/04/2026. La richiesta di visita dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it
Si invitano gli interessati alla visita di procedere alla **relativa richiesta almeno entro 5 giorni dal termine stabilito** per permettere l'organizzazione della visita.
- 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 29/04/2026 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
- 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 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.
- Cauzione:** somma pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo
- 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 60 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 se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è 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.

- 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; con riferimento agli eventuali beni mobili e/o materiali destinati allo smaltimento presenti sia all'interno degli immobili sia nelle aree esterne di pertinenza degli stessi si precisa che i relativi costi di sgombero e/o rimozione resteranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario; 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 €. 300.000,00 | 3% |
| • da €. 300.001,00 a €. 600.000,00 | 2% |
| • oltre €. 600.001,00 | 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) 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.

Varese, 04.03.2026

Il Curatore
Dott. Gianluca Negro