TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

SECONDA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 41/2025

Giudice Delegato: Dott. Marco Lualdi

Liquidatore: Dott. Ernesto Gussoni

****

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA LOTTO 1 - perizia

Il sottoscritto Liquidatore, Ernesto Dott. Gussoni,
visto il Programma di Liquidazione approvato in data 31 ottobre 2025

DISPONE

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

LOTTO UNICO *Quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliare*

Intestazione quota e tipologia del diritto:
- - **titolare del diritto di proprietà per 1/1** C.F.

Unità commerciale locata (C/1) con area urbana ad uso ristorante/pizzeria, sita in Castano Primo (MI), Via Sant'Antonio n. 25 – piano T: trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, nello specifico di un'attività di ristorazione e pizzeria. Essa è ubicata nel centro storico di Castano Primo, a poche decine di metri si trova un ampio parcheggio pubblico, ideale per l'attività commerciale. L'Unità immobiliare è ubicata a piano terra all'interno di una corte completamente ristrutturata negli anni.

Identificato al Catasto Fabbricati
Comune di Castano Primo (C052) (MI) – Foglio 20 – Particella 202 – Subalterno 705 – Cat. C/1 – Classe 5 - Consistenza 347 m^2 - Rendita Euro 5.925,47
Coerenze: nord: mappale 199; est: A.U.I. mappale 202; mappale 216; mappale 611 (corte comune); sud: mappale 215; mappale 611 (corte comune); Via Acerbi; ovest: Via Sant'Antonio
Il mappale 202 sub 705 è graffato al mappale 203 sub 703 e graffato al mappale 215 sub 704

Identificato al Catasto Terreni
Comune di Castano Primo (C052) (MI) – Foglio 20 - Particella 201 – Cat. Area urbana – Classe 5 - Consistenza 13m^2
Coerenze: nord: mappale 200; est: mappale 199 (corte); sud: mappale 199 (corte) ovest: mappale 199 (corte)

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia alla CTU redatta dal Geom. Massimo Stefano Pinton in data 5 maggio 2026 e qui in atti.

Giudizi di conformità

Informazioni in merito alla conformità catastale rilevate dalla CTU.
Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata catastalmente conforme.
Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia alla CTU redatta dal Geom. Massimo Stefano Pinton in data 5 maggio 2026 e qui in atti.

A seguito di ricerche eseguite, il CTU ha potuto verificare il deposito negli anni di diverse pratiche edilizie.

Stato di possesso
L'immobile risulta occupato dalla società "La Ruota S.r.l.", con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato in data 30/12/2019, registrato il 29/01/2020 a Gallarate ai nn.TM620Y000592000R, con scadenza in data 30/12/2025 non oggetto di disdetta nei termini e quindi prorogato di ulteriori 6 anni, con canone annuo di Euro 24.000,00.
L'immobile resta quindi oggetto di contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura, registrato anteriormente all'apertura della liquidazione controllata. L'aggiudicatario succederà nel relativo rapporto locativo quale locatore.

Conformità degli impianti
Dalla CTU in atti non si evince nulla in merito alla conformità degli impianti.

Provenienza
I beni immobili oggetto della presente vendita forzata pervennero al debitore in forza di:
1) RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/10/1986 - ERRATA INTESTAZIONE Voltura n. 191590.1/1986 - Pratica n. 120426 in atti dal 06/02/2001

Vincoli ed oneri giuridici
Iscrizioni e Pignoramenti
ATTO GIUDIZIARIO n. rep. 1745 del 20/11/2024 - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNITIVO

Altre trascrizioni
Sentenza per apertura della liquidazione controllata trascritta a Busto Arsizio in data 06/08/2025 al n. 41/2025 *per la quota di 1/1 a favore di Massa dei Creditori dell'apertura della Liquidazione Controllata* CAIMI Marilena.

****

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.
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 riduzione del prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella *determinazione del prezzo base dei beni.*
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.
L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione,

trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del DM 217/2015.
Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.
Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 5 maggio 2026 firma CTU, Geom. Massimo Stefano Pinton, deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 179.648** nel periodo compreso tra il giorno 25/01/2027 alle ore 12.00 ed il giorno 29/01/2027 alle ore 12.00 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato
NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori ai suddetti prezzi base, in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

FISSA

Il rilancio minimo nella misura Euro **€. 1.000,00** *(mille/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

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 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. Non si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.

D) **Esame dei beni in vendita:** *i beni in vendita potranno essere visionati entro il 15/01/2027.* 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 4 giorni dal termine stabilito per permettere l'organizzazione della visita.

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 20/01/2027 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 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 **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 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 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 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.

J) 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), e gli oneri di cancellazione dei vincoli, iscrizioni trascrizioni e gravami, tutti 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%

Nessuna spesa sarà a carico della procedura concorsuale.

K) 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 liquidatore 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.

L) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

M) 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 0331.776561