



**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE**

AVVISO DI VENDITA NELLA PROCEDURA DI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EMME IMMOBILIARE S.R.L. n.26/2025

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

Visto il programma di liquidazione approvato in data 5 gennaio 2026

RENDE NOTO CHE DAL

Giorno DAL 20 LUGLIO 2026 AL 24 LUGLIO 2026 ore 12:00

verrà effettuata la 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 4- APPARTAMENTO sito in **SOMMA LOMBARDO, VIA BRIANTE N. 46**

Appartamento bilocale della superficie commerciale di mq. 62,80 circa posto al piano terra composto da cucina, disimpegno, bagno, camera, ampio ripostiglio al piano interrato e giardino.

Identificazione catasto fabbricati

- Sez. urbana SO, foglio 38, particella 1308, sub. 503, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani - rendita euro 263,39 - piano T-S1 indirizzo catastale via Briante n. 64- proprietà 1/1

Coerenze da nord in senso orario: sub.504; sub.502 (ingresso comune); via Briante; corte comune e

vano scala comune

PREZZO BASE: euro 40.000,00 (quarantamila/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:

Denuncia inizio attività edilizia n. 142/04

Permesso di costruire n. 79/05 e n. 40/06

DIA per cambio destinazione d'uso n. 182/06 e n321/07 modifica scala interna.

ONERI CONDOMINIALI

Immobile soggetto a spese condominiali

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Edilizia: conforme

Catastali: conforme

Urbanistica: conforme

Impianti: conforme

LOTTO 5- VILLA SINGOLA sita in VERGIATE, VIA DON ENRICO

LOCATELLI N. 38

Villa singola della superficie commerciale di mq. 209,48 disposta su quattro livelli collegati da scala interna, ampio giardino con piscina ed autorimessa doppia adiacente la casa.

Identificazione catasto fabbricati

- Sez. urbana VE, foglio 7, particella 3102, sub. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani - rendita euro 464,81 – piano S1-T-1 indirizzo catastale via don Enrico Locatelli- proprietà 1/1
- Sez. urbana VE, foglio 7, particella 3102, sub. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza

28 mq. - rendita euro 73,75 – piano T- indirizzo catastale via don Enrico Locatelli-
proprietà 1/1

Si segnala che la piscina interrata non è stata accatastata e il giardino non è rappresentato nella planimetria della abitazione

Coerenze da nord in senso orario:

- Abitazione: part. 5892- part. 126- part.4729; part. 7526- part. 30- part. 7261; via don Enrico Locatelli- part. 7383- sub. 2- part. 35
- Box: sub.1 su tre lati; piano interrato

PREZZO BASE: euro 197.000,00 (centonovantasettemila/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:

Pendente contratto di locazione ad uso abitativo durata al 31 dicembre 2029; canone annuo euro 9.600.

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia: n. 106/96 e n. 52/98

SCIA del 03/07/2017 per realizzazione piscina; manca agibilità

ONERI CONDOMINIALI

Immobile non soggetto a spese condominiali

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Edilizia: non conforme ma regolarizzabile

Catastali: conforme

Urbanistica: conforme

Impianti: conforme

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

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.falcoaste.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 (**si rammenta che la presentazione dell'offerta e il versamento della cauzione dovranno essere effettuati separatamente per ogni singolo lotto**) devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre la data del 17 LUGLIO 2026 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, 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, redatta **dall'estimatore nominato Arch. Lombardo Antonella di Gallarate del 19/11/2025 per il lotto 4 e del 05/12/2025 per il Lotto 5.**

La vendita è a corpo e non a misura ed 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) Il 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 €. 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 a normativa IVA, esente ai sensi dell'art. 10 1° comma n. 8 bis 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

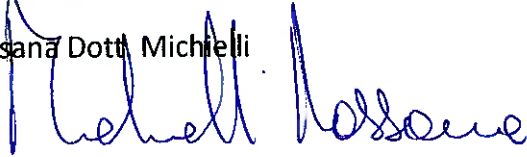
Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.

Busto Arsizio, lì 18 maggio 2026

Il curatore

Rossana Dott. Michielli

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rossana Dott. Michielli', written over the printed name.