

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE FALLIMENTARE**  
**NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE n. 60/2021**

**Fallimento ROSAI S.r.l.**

Il sottoscritto Curatore fallimentare Dott. Matteo Bruzzese nominato dal Tribunale di Busto Arsizio con sentenza in data 5 ottobre 2021, con studio in Busto Arsizio (VA), via G.B. Pergolesi n. 2, (pec procedura [f60.2021bustoarsizio@pecfallimenti.it](mailto:f60.2021bustoarsizio@pecfallimenti.it))

Visto il programma di liquidazione approvato in data 27 febbraio 2022 ed aggiornato in data 20 maggio 2022, in data 21 giugno 2022 ed in data 25 marzo 2025, nonché ultima modifica e supplemento in data 3 agosto 2026 a seguito di ricezione di una proposta irrevocabile e cauzionata per l'acquisto del compendio immobiliare costituente il "Lotto 1", come *infra* meglio identificato;

DISPONE

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

"LOTTO 1":

**TERRENO EDIFICABILE CON CONVENZIONE EDILIZIA a LEGNANO via della Pace, della superficie commerciale di 31.950,00 mq**, catastalmente così individuato:

Catasto Terreni, proprietà per 1/1:

- 1) Foglio 19, particella 1124, qualità bosco ceduo, classe 1, 3 are 80 ca, redd. dom. Euro:0,79, redd. agr. Euro: 0,12
- 2) Foglio 19, particella 1126, qualità seminativo, classe 2, 1 ha 23 are, redd. dom. Euro:63,52, redd. agr. Euro: 63,52
- 3) Foglio 19, particella 1128, qualità bosco ceduo, classe 1, 10 are 70 ca, redd. dom. Euro:2,21, redd. agr. Euro: 0,33
- 4) Foglio 19, particella 1136, qualità seminativo, classe 2, 1 ha 18 are 50 ca, redd. dom. Euro:61,20, redd. agr. Euro: 61,20
- 5) Foglio 19, particella 246, qualità seminativo, classe 2, 6 are 80 ca, redd. dom. Euro:3,51, redd. agr. Euro: 3,51
- 6) Foglio 19, particella 247, qualità bosco ceduo, classe 1, 1 are 30 ca, redd. dom. Euro:0,27, redd. agr. Euro: 0,04
- 7) Foglio 19, particella 369, qualità seminativo, classe 2, 6 are 90 ca, redd. dom. Euro:3,56, redd. agr. Euro: 3,56
- 8) Foglio 19, particella 370, qualità seminativo, classe 2, 7 are 30 ca, redd. dom. Euro:3,77, redd. agr. Euro: 3,77
- 9) Foglio 19, particella 371, qualità seminativo, classe 2, 7 are, redd. dom. Euro:3,62, redd. agr. Euro: 3,62
- 10) Foglio 19, particella 372, qualità seminativo, classe 2, 7 are, redd. dom. Euro:3,62, redd. agr. Euro: 3,62
- 11) Foglio 19, particella 373, qualità seminativo, classe 2, 7 are 10 ca, redd. dom. Euro:3,67, redd. agr. Euro: 3,67

- 12) Foglio 19, particella 374, qualità seminativo, classe 2, 6 are 80 ca, redd. dom. Euro:3,51, redd. agr. Euro: 3,51
- 13) Foglio 19, particella 375, qualità seminativo, classe 2, 6 are 80 ca, redd. dom. Euro:3,51, redd. agr. Euro: 3,51
- 14) Foglio 19, particella 376, qualità seminativo, classe 2, 6 are 50 ca, redd. dom. Euro:3,36, redd. agr. Euro: 3,36.

**Convenzione edilizia:**

Convenzione edilizia n. 177746/22455 di rep. del 17 luglio 2008, a rogito dott. Mario Fugazzola, registrata in Legnano il 6 agosto 2008 al n. 4777 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7 agosto 2008 al n. 108814 generale e n. 61669 particolare, connessa a Piano Attuativo n. 5/2007, **termine di validità prorogato fino ad ottobre 2028.**

**Monetizzazione degli oneri già versati alla Tesoreria Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione pari ad Euro 958.945,60.**

**PREZZO BASE** di Euro **1.000.000,00 (Euro un milione/00)** pari al prezzo costituente la **proposta cauzionata irrevocabile pervenuta.**

**NON SONO AMMISSIBILI** offerte inferiori a tale prezzo in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro 1.000.000,00** nel periodo compreso tra il giorno 19/10/2026 ed il giorno 23/10/2026 per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato con termine di presentazione delle offerte entro il giorno **14 ottobre 2026.**

**In assenza di altri offerenti, si potrà procedere all'aggiudicazione del compendio a favore del proponente che ha formulato la proposta irrevocabile cauzionata, utilizzata per la formazione dell'attuale prezzo base d'asta.**

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di €. 10.000,00.

La cauzione in misura pari al **15% (quindici per cento)** dell'offerta d'acquisto

**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)

## 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.

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

- Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito **[givg.fallcoaste.it](http://givg.fallcoaste.it)**.
- 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)
- 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.
- 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 mail all'indirizzo **[telematiche.va@givg.it](mailto:telematiche.va@givg.it)**.
- 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 14/10/2026 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

- 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 **15% (quindici per cento)** dell'offerta d'acquisto, 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. 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, con espressa esclusione della facoltà pure prevista dall'art. 107 c. IV L. Fall.

- 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.
- 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.

Busto Arsizio, 31 agosto 2026

Il Curatore Fallimentare  
(Dott. Matteo Bruzzese)

