

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE
NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.2/2026

Liquidazione Giudiziale ESPERIA S.r.l.

Il sottoscritto Curatore Dott.ssa Viviana COLOMBO

Visto il programma di liquidazione approvato in data 03.06.2026.

DISPONE

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

LOTTO NUMERO 1

Trattasi di un negozio sito in Gallarate (VA), Via Antonio Cantore 7, Frazione Caiello, della superficie commerciale di 127 mq posto al piano terra del Condominio Esperia dotato di sei luci vetrine posto in angolo tra la Via A. Cantore e la Via Della Liberazione con al suo interno disimpegno, servizio igienico e vano tecnico.

Tale bene immobile è identificato catastalmente come segue:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	Gallarate	CA/3	3765	23	Gallarate (VA) Via Antonio Cantore n.7 Piano T	C/1	12	102 mq	3.397,77 €

PREZZO BASE EURO 83.600,00 (ottantatremilaseicento/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 62.700,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO NUMERO 2

Trattasi di autorimessa collettiva sita in Gallarate (VA), Via Antonio Cantore 7, Frazione Caiello, della superficie commerciale di 130 mq censita quale C/6 posta al piano interrato del Condominio Esperia.

Tale bene immobile è identificato catastalmente come segue:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	Gallarate	CA/3	3765	21	Gallarate (VA) Via Antonio Cantore n.7 Piano S1	C/6	05	129 mq	426,39 €

PREZZO BASE EURO 38.000,00 (trentoottomila/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 28.500,00,

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

LOTTO NUMERO 3

Trattasi di posto auto coperto sito in Gallarate (VA), Via Antonio Cantore 7, Frazione Caiello, della superficie commerciale di 71 mq posto al piano interrato del Condominio Esperia.

Tale bene immobile è identificato catastalmente come segue:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	Gallarate	CA/3	3765	502	Gallarate (VA) Via Antonio Cantore n.7 Piano S1	C/6	05	64 mq	211,54 €

PREZZO BASE EURO 26.600,00 (ventiseimilaseicento/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 19.950,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO NUMERO 4

Trattasi di un terreno sito in Gallarate (VA), Frazione Caiello, della superficie commerciale di 1.280,00 mq ubicato in prossimità della linea ferroviaria, provvisto di cancello carraio metallico prospettante la pubblica Via Della Liberazione.

Il terreno presenta forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante e una tessitura prevalente incolto e in parte boscato.

Tale bene immobile è identificato catastalmente come segue:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha-are-ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/1	Gallarate	9	523	SEMIN ARBOR	01	1280	10,58 €	6,28 €

PREZZO BASE EURO 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/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 39.900,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

LOTTO NUMERO 5

Trattasi di un terreno sito in Oggiona Con Santo Stefano (VA) in zona prossima alle Vie Bonacalza e Campo dei Fiori della superficie commerciale di 1.195,00 mq con forma rettangolare e un'orografia pressochè pianeggiante.

Tale bene immobile è identificato catastalmente come segue:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha-are-ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/1	Oggiona con Santo Stefano	9	2936	SEMIN ARBOR	01	1195	8,64 €	4,94 €

PREZZO BASE EURO 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/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 39.900,00,

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

LOTTO NUMERO 6

Trattasi di una porzione di edificio cortilizio in Casorate Sempione (VA), Via Torino 26 della superficie commerciale di 414 mq di due piani fuori terra a rustico e in precarie condizioni, a rischio crollo necessitante di integrali interventi di completa ricostruzione.

Sussiste la convenzione edilizia n.99856 di Rep. del 19.07.2012 a rogito Dott. Andrea Bortoluzzi, registrata in Gallarate (VA) il 24.07.2012 al n.4061 Serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.07.2012 al R.G. n.75958 e R.P. n.51373. Tale atto era preceduto da Programma Integrato di Intervento approvato con Delibere n.85 del 18.12.2008 e n.38 del 30.09.2009 che prevedeva la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Tali beni immobili sono identificati catastalmente come segue:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	Casorate Sempione	2	343	1	Casorate Sempione (VA) Via Torino 12 Piano T	C/1	08	29 mq	354,96 €
Proprietà per 1/1	Casorate Sempione	2	343	2	Casorate Sempione (VA) Via Torino 12 Piano T	A/6	02	5,5 vani	201,68 €
Proprietà per 1/1	Casorate Sempione	2	343	3	Casorate Sempione (VA) Via Torino 12 Piano T	A/6	02	2 vani	73,34 €
Proprietà per 1/1	Casorate Sempione	2	343	4	Casorate Sempione (VA) Via Torino 12 Piano T	C/2	01	14 mq	5,28 €
Proprietà per 1/1	Casorate Sempione	2	343	5	Casorate Sempione (VA) Via Torino 12 Piano 1	C/2	01	30 mq	11,31 €

PREZZO BASE EURO 60.800,00 (sessantamilaottocento/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 45.600,00, prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

Per ulteriori dettagli dei predetti beni immobili si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dal Geom. Giovanni PRAMMA e ai relativi allegati.

FISSA

l'esperimento di vendita ai prezzi base sopra indicati nel periodo compreso **tra il giorno 23/11/2026 alle ore 12.00 ed il giorno 27/11/2026 alle ore 12.00** 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 € 1.000,00 (milleeuro/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 all'indirizzo 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 lotto è pari a quello indicato nel presente avviso. Saranno ritenute efficaci le offerte di acquisto per un corrispettivo inferiore di non oltre un quarto al prezzo base (c.d. offerta minima) e ciò in conformità al comma 7 dell'art.216 CCII.
- Esame dei beni in vendita:** i beni in vendita potranno essere visionati entro il 13/11/2026. 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 18/11/2026 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% 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 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.

- 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. Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario ogni onere relativo all'eventuale sgombero e smaltimento, nel rispetto della vigente normativa, dei beni, dei rifiuti e/o dei materiali residuali che sono presenti nei beni immobili.
- 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, ivi comprese le spese/oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili 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%

Gli immobili sono privi di attestazione di prestazione energetica le cui spese per il rilascio sono a carico dell'aggiudicatario.

- 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.

Cardano al Campo 29.09.2026

Il Curatore

Dott.ssa Viviana COLOMBO

