TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Seconda Sezione Civile – Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 39/2026 – COLOMBO S.r.l.

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Marcello

Curatore: Dott. Roberto Cherchi

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

CON MODALITÀ TELEMATICHE

SENZA INCANTO – PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Roberto Cherchi, con studio in Gallarate (VA), Via Pegoraro n. 18, e-mail roberto.cherchi@lpgstudio.it, PEC lg39.2026bustoarsizio@pecliquidazionigiudiziali.it, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 39/2026 della società COLOMBO S.r.l. (P. IVA 02148520121), con sede in Rescaldina (MI), Via Grigna n. 32, aperta con sentenza del Tribunale di Busto Arsizio n. 49/2026, pubblicata l'8 aprile 2026,

visti gli artt. 213, 216 e 217 del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (CCII); in esecuzione del programma di liquidazione approvato ai sensi dell'art. 213, co. 7, e dell'art. 140, co. 4, CCII con provvedimento del Giudice Delegato del 11/08/2026 e della successiva autorizzazione al compimento dell'atto liquidatorio del 22/10/2026; vista la relazione di stima redatta dall'esperto Geom. Roberto Battistella, depositata in data 13/10/2026,

DISPONE

l'esperimento di vendita senza incanto, con modalità telematiche asincrone, delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO 1

Complesso industriale in RESCALDINA (MI), Via Grigna n. 32 (capannone con palazzina uffici, abitazione del custode e cabina elettrica), della superficie commerciale di mq 5.382,00 oltre accessori per mq 317,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Descrizione

Complesso a destinazione produttiva ubicato nella porzione centrale dell'area industriale compresa tra le Vie Grigna, Montelungo e Valtellina, con due accessi carrai e un ingresso pedonale da Via Grigna. Il fabbricato principale (mapp. 202), edificato nei primi anni '70 e oggetto di successivi ampliamenti (costruzione 1978, ristrutturazione 1995), si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato ed è composto da: capannone industriale (altezza utile fino a ml 7,50, dotato di carroponte), deposito al piano primo (h. ml 3,80), locali al piano interrato (ripostigli, centrale termica, spogliatoi e servizi), palazzina uffici al piano rialzato, abitazione del custode al piano primo (trilocale con balcone, h. ml 2,90), cabina di trasformazione/cabina Enel, area esterna pertinenziale recintata, in prevalenza pavimentata, con pesa interrata. Strutture prefabbricate in c.a. e c.a.p.; copertura a falde in fibrocemento (eternit) nella porzione di più vecchia edificazione. Lo stato di manutenzione è indicato in perizia come discreto.
Identificazione catastale – Catasto Fabbricati del Comune di Rescaldina, foglio 16:
– particella 202 sub. 701, cat. D/7, rendita Euro 30.816,00, Via Grigna n. 32, piano S1-T-1 (capannone, uffici, depositi e area esterna);
– particella 202 sub. 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 402,84, Via Grigna n. 32, piano 1 (abitazione del custode);
– particella 202 sub. 702, cat. D/1, rendita Euro 60,00, Via Grigna n. 32, piano T (cabina Enel).
Coerenze del sub. 701, da Nord in senso orario: Via Grigna, mapp. 203, mapp. 655, mapp. 208, mapp. 647, mapp. 205, mapp. 420.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo (29/05/2026) occupato dalla società in liquidazione giudiziale, con all'interno macchinari, arredi e strumentazione; l'abitazione del custode (sub. 2) risulta utilizzata dal nucleo familiare del custode.

Vincoli e gravami da cancellare a cura della procedura (art. 217, co. 2, CCII): ipoteca volontaria iscritta il 22/12/2006 a Milano 2 ai nn. 50140/198162 (Notaio Farioli, rep. 8385/4379); ipoteca volontaria iscritta il 02/05/2014 a Milano 2 ai nn. 6119/38690 (Notaio Farioli, rep. 13158/7704); trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale eseguita l'08/07/2026 a Milano 2 ai nn. 69607/99751. Non risultano vincoli od oneri giuridici destinati a permanere a carico dell'acquirente.

Conformità: edilizia – non conforme ma regolarizzabile (diversa distribuzione interna, mancata rappresentazione di silos e macchinari esterni, demolizione di porzione della recinzione verso il mapp. 647): pratica in sanatoria e idoneità statica, costo stimato € 15.000,00; catastale – non conforme ma regolarizzabile (Tipo Mappale e aggiornamenti Docfa dei sub. 701, 702 e 2), costo complessivo stimato € 3.900,00; urbanistica – tettoie esterne realizzate a confine in assenza di titolo, non regolarizzabili, da demolire con costo stimato € 5.000,00. Per diversi titoli edilizi l'agibilità non risulta rilasciata. Zona D1 – Produttiva di completamento del PGT vigente. I costi di regolarizzazione indicati in perizia (complessivi € 23.900,00) sono stati detratti nella determinazione del valore.

Avvertenze specifiche: la perizia segnala che i silos e le apparecchiature esterne collocati a Sud-Ovest del capannone hanno comportato, negli anni precedenti, un inquinamento del terreno sottostante e limitrofo fino alla prima falda; secondo quanto riferito dalla proprietà sono state eseguite verifiche e operazioni per limitarne gli effetti, e nella zona ovest del mapp. 647 (Lotto 2) è presente una pompa di pescaggio delle acque di prima falda. La procedura non presta alcuna garanzia in ordine allo stato ambientale dei suoli e della falda: gli eventuali oneri di indagine, messa in sicurezza o bonifica, nei limiti previsti dalla normativa vigente, restano a carico dell'aggiudicatario. Restano altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri connessi alla copertura in eternit. Una porzione esterna alla recinzione su Via Grigna, già sede stradale, non frazionata, risulta ceduta di fatto al Comune di Rescaldina. Il tratto di recinzione verso il mapp. 647 (Lotto 2) è stato rimosso, con creazione di un unico spazio esterno comune ai due mappali.

Prezzo base d'asta del Lotto 1: euro 2.255.700,00
(duemilioniduecentocinquantacinquemilasettecento/00)
Offerta minima: euro 1.691.775,00
(unmilioneseicentonovantunomilasettecentosettantacinque/00)
Rilancio minimo: euro 10.000,00

LOTTO 2

Capannone industriale in RESCALDINA (MI), Via Montelungo snc, della superficie commerciale di mq 1.475,00, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Descrizione

Porzione di fabbricato industriale (mapp. 647, sub. 701) a un piano fuori terra, con accesso carraio da Via Montelungo, edificato alla fine degli anni '80 (costruzione 1989, ristrutturazione 1995) e dotato di agibilità del 29/11/1995. Capannone con strutture prefabbricate in c.a. e c.a.p., carroponte, altezza utile interna ml 7,50, copertura a falde in fibrocemento (eternit), pavimentazione in battuto di cemento; locali spogliatoio e servizi; area esterna pertinenziale in prevalenza pavimentata. Superficie lorda: capannone e accessori mq 1.285,00; area esterna mq 950,00. Lo stato di manutenzione è indicato in perizia come discreto.

Identificazione catastale – Catasto Fabbricati del Comune di Rescaldina: foglio 16, particella 647 sub. 701, cat. D/7, rendita Euro 7.576,00, Via Montelungo snc, piano T (derivante da divisione dell'11/07/2025, pratica n. MI0490939).

Coerenze, da Nord in senso orario: porzione mapp. 205, mapp. 208, altra unità immobiliare del mapp. 647, Via Montelungo.

Stato di possesso: alla data del sopralluogo (29/05/2026) occupato dalla società in liquidazione giudiziale, con all'interno macchinari, arredi e strumentazione.

Vincoli e gravami da cancellare a cura della procedura (art. 217, co. 2, CCII): trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale eseguita l'08/07/2026 a Milano 2 ai nn. 69607/99751. Non risultano iscrizioni ipotecarie né vincoli od oneri giuridici destinati a permanere a carico dell'acquirente.

Conformità: edilizia – non conforme ma regolarizzabile (ripristino del tratto di recinzione rimosso tra i mapp. 202 e 647), costo stimato € 5.000,00; catastale – non conforme ma regolarizzabile (nuova planimetria, costo stimato € 800,00; frazionamento e acquisizione della porzione del mapp. 205 di proprietà del Comune di Rescaldina interposta tra i mapp. 202 e 647, costo stimato per la quota del 50% riferibile al Lotto 2 € 2.500,00); urbanistica – non conforme ma regolarizzabile mediante pratica in sanatoria relativa alla medesima situazione del mapp. 205, costo stimato per la quota del 50% € 5.000,00. Zona D1 – Produttiva di completamento del PGT vigente; sulla porzione Sud-Est della proprietà è vigente un vincolo di rispetto di elettrodotto. I costi di regolarizzazione indicati in perizia (complessivi € 13.300,00) sono stati detratti nella determinazione del valore.

Avvertenze specifiche: tra il sub. 701 e la contigua unità del mapp. 647 sub. 702 (non compresa nella presente vendita), attualmente utilizzata da terzi, non sono presenti pareti divisorie interne ed esterne; le opere di separazione restano a carico dell'aggiudicatario. Sull'area pertinenziale, nella zona ovest, è presente la pompa di pescaggio delle acque di prima falda descritta per il Lotto 1; la perizia segnala l'inquinamento pregresso del terreno e della prima falda nell'area limitrofa: valgono, anche per il presente lotto, le avvertenze in materia ambientale e di copertura in eternit riportate per il Lotto 1.

Prezzo base d'asta del Lotto 2: euro 613.575,00
(seicentotredicimilacinquecentosettantacinque/00)
Offerta minima: euro 460.181,25 (quattrocentosessantamilacentottantuno/25)
Rilancio minimo: euro 5.000,00

FISSA

l'esperimento di vendita nel periodo compreso tra il **giorno 18/01/2027 ed il giorno 22/01/2027** per l'aggiudicazione telematica, previa gara tra più offerenti, che si terrà con modalità on-line come di seguito illustrato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

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: dovrà essere munito di procura speciale notarile, 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 prima del termine per la presentazione delle offerte. Farà fede, ai fini della regolarità della partecipazione, 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 al Gestore della vendita ai recapiti sopra indicati.

In caso di procura di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da documento 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 documento d'identità in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, nonché da visura camerale aggiornata della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (in particolare il mancato saldo entro i termini indicati).

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà, per ciascun lotto, mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it, collegato al Portale delle Vendite Pubbliche (art. 216, co. 4, CCII).

B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 5, con decorrenza dall'inizio della gara telematica, che avrà luogo decorso il termine di pubblicità di cui al successivo punto P).

C) **Prezzo base:** il prezzo base per ciascun lotto è pari a quello sopra indicato. Ai sensi dell'art. 216, co. 7, CCII sono efficaci anche offerte inferiori di non oltre un quarto (25%) al prezzo base, purché non inferiori all'offerta minima indicata per ciascun lotto.

D) **Esame dei beni in vendita:** gli interessati possono chiedere di esaminare i beni mediante richiesta formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; l'esame è consentito entro quindici giorni dalla richiesta, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 216, co. 6, CCII). Per informazioni: Istituto Vendite Giudiziarie, tel. 0332.335510 / 0332.332099.

E) **Registrazione sul sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta irrevocabile di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre il giorno 14/01/2027, termine ultimo per la presentazione delle offerte, versando la cauzione di cui al punto G) mediante bonifico** secondo le modalità indicate dal Gestore della vendita nella scheda descrittiva di ciascun lotto.

F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro il termine e con le modalità di cui al punto E). L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore, effettuata con le stesse modalità. La cauzione versata dagli 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 trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura o assegno circolare, del saldo prezzo (dedotta la cauzione) e degli oneri, diritti e spese di vendita entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro la stipula dell'atto notarile di trasferimento; in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, ivi compresa la differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione e quello della precedente (art. 587 c.p.c., in quanto compatibile).

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore della vendita, nella misura indicata al punto L), da versarsi direttamente al Gestore entro e non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicazione si intende definitiva alla chiusura della gara telematica, con esclusione della facoltà di sospendere la vendita in caso di successiva offerta migliorativa, fermi i poteri del Giudice Delegato di cui all'art. 217, co. 1, CCII. Il Curatore informerà degli esiti della vendita il Giudice Delegato ai sensi dell'art. 216, co. 9, CCII.

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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto Geom. Roberto Battistella in data 09/10/2026, che deve essere consultata dall'offerente e 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. La perizia è consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) e sui siti www.givg.it e www.ivgvarese.it. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la 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 quelli urbanistici, quelli derivanti dalla situazione ambientale dei suoli e della falda, dalla presenza di materiali contenenti amianto e dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli interessati sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica dei beni; l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, co. 6, L. 47/1985.

J) Le unità immobiliari saranno consegnate libere da persone al momento dell'atto notarile di trasferimento; la liberazione, ove necessaria, sarà ordinata dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 216, co. 2, CCII. Sono compresi nella vendita, e resteranno pertanto con l'immobile, il carroponte e i silos esterni descritti in perizia. Non sono invece compresi nella vendita i macchinari, gli impianti produttivi non incorporati, gli arredi e le attrezzature presenti negli immobili, oggetto di separata liquidazione, che saranno asportati a cura della procedura prima della consegna.

L) **Notaio, spese e diritti d'asta:** il Notaio sarà scelto dall'aggiudicatario di concerto con la procedura e il nominativo andrà comunicato entro 20 giorni dall'aggiudicazione; la sede notarile dovrà essere ubicata nel circondario del Tribunale di Busto Arsizio, al fine di contenere i costi. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria), da assolvere contestualmente alla stipula, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicato, oltre IVA, da pagare entro 20 giorni dall'aggiudicazione secondo quanto indicato al punto H).

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino a € 300.000,00 3%
- da € 300.000,01 a € 600.000,00 2%
- oltre € 600.000,00 1%

Sono a carico della procedura esclusivamente le spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che sarà ordinata dal Giudice Delegato con decreto ai sensi dell'art. 217, co. 2, CCII, eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

M) La vendita è soggetta al regime fiscale di legge e ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Le unità a destinazione strumentale sono cedute in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, salvo opzione del cedente per l'imponibilità, che sarà comunicata entro 30 giorni dall'aggiudicazione (con applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, del meccanismo dell'inversione contabile di cui all'art. 17, co. 6, lett. a-bis, D.P.R. 633/1972); l'abitazione del custode compresa nel Lotto 1 (sub. 2) è ceduta

in regime di esenzione ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972. Per il Lotto 1 il prezzo di aggiudicazione sarà ripartito, ai fini fiscali, tra le singole unità in proporzione ai valori di stima. L'aggiudicatario dovrà prendere contatti con il Curatore per la definizione degli aspetti fiscali e l'emissione della fattura.

N) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata (art. 216, co. 7, CCII).

O) Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza e, in quanto compatibili, quelle del codice di procedura civile.

P) La presente vendita sarà pubblicizzata:

- ❖ mediante pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nel rispetto dell'art. 216, co. 5, CCII;
- ❖ mediante pubblicazione, nel medesimo termine, sui siti www.givg.it, www.astagiudiziaria.com e www.immobiliare.it;
- ❖ mediante il servizio video sul canale YouTube dell'Istituto Vendite Giudiziarie e con affissione di cartellonistica in loco.

***

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente tutte le condizioni del presente avviso e della relazione di stima.

Per ulteriori chiarimenti e informazioni gli interessati potranno contattare il Gestore della vendita ai recapiti sopra indicati o il Curatore all'indirizzo PEC della procedura.

Gallarate, 26/10/2026

Il Curatore
Dott. Roberto Cherchi