TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 346/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Nicola Paolantonio,** Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 15 settembre 2026

RENDE NOTO CHE

IL GIORNO 21 GENNAIO 2027 ALLE ORE 14:30

presso lo studio in Busto Arsizio (VA), Viale Luigi Cadorna n. 7, si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto del bene oltre descritto, per il prezzo base stabilito di **Euro 67.029,00 (sessantasettemilaventinove/00).**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 50.271,75 (cinquantamiladuecentosettantuno/75)**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

Qualora l'offerta ribassata sia l'unica pervenuta e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune di **Gallarate (VA), Frazione Crenna,** LA PIENA PROPRIETÀ della seguente porzione immobiliare a parte del fabbricato condominiale sito in **Via Luigi Galvani n. 20** e precisamente:

- Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali disimpegno, bagno e cucina, con annesso giardino e area nuda di pertinenza in corpo staccato.

La suddetta unità immobiliare risulta distinta presso l'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali di detto Comune, come segue:

- **Sez. CR, foglio 9, mappale 2421, sub. 24**, via Galvani n. 20, piano T, Cat. A/4, Classe 3, vani 3,5, R.C. Euro 155,45.

Coerenze:

dell'appartamento con giardino in un sol corpo da nord in senso orario: mapp. 3005, mapp. 2421 sub 14, sub 15 e sub 12, mapp. 2423;

dell'area nuda di pertinenza in corpo staccato, da nord in senso orario: mapp. 2421 sub 18, proprietà di terzi, via Galvani, mapp. 2421 sub 12.

STATO DI POSSESSO:

Si segnala che l'immobile è libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e/o integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che le opere relative all'immobile sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data l'immobile oggetto di espropriazione non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione, ad eccezione di:

- Autorizzazione edilizia n. 33 presentata il 2 dicembre 1985 con il n. 14172/739 di protocollo, rilasciata il 19 febbraio 1986 con il n. 14172/739 di protocollo;
- DIA n. 17221 presentata il 29 luglio 1996 con il n. 17221/739 di protocollo.

Si segnala che dalla documentazione in atti risultano difformità edilizie e catastali regolarizzabili per la descrizione delle quali si rinvia alla perizia in atti.

ONERI CONDOMINIALI:

Si segnala che la perizia, alla quale si rinvia, indica l'ammontare delle spese condominiali ordinarie in € 157,00 all'anno.

Si segnala altresì la presenza di spese condominiali scadute ed insolute per il cui ammontare si rimanda alla perizia in atti.

PROVENIENZA:

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 105475/53692 in data 16 luglio 2004.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

Si segnala che la perizia, alla quale si rinvia, non evidenzia difformità impiantistiche.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

L'immobile viene venduto libero 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.

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.

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 227/2015.

Il bene, di cui sopra, è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 8 luglio 2026 a firma Ing. Alessandro Montonati che 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, in Busto Arsizio (VA), Viale Luigi Cadorna n. 7, **entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

La busta deve essere presentata CHIUSA presso lo studio del Professionista Delegato.

La busta al momento della consegna NON DOVRÀ PRESENTARE ALCUNA SCRITTA O ALTRO SEGNO.

Sulla busta il ricevente annoterà le sole generalità di chi la deposita (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione può essere apposta sulla busta.

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto legittimato previa autorizzazione del giudice tutelare ove necessaria;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- **l'indicazione del prezzo offerto**; **sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte–retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante:
- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;
- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a:**

TRIB. BUSTO A. RGE 346/25 AVV. N. PAOLANTONIO

per un importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA

Nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto.

L'offerta è inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza;
- se non è sottoscritta dall'offerente;
- se risulta inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base;

- se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega ovvero in misura inferiore al 15% del prezzo offerto.

L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente, e si adotteranno i conseguenti provvedimenti.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'avviso di vendita.

In caso di unica offerta efficace pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta.

In caso di più offerte efficaci si procederà ad una gara sull'offerta più alta.

L'offerta minima in aumento verrà comunicata dal Professionista Delegato al momento dell'inizio della gara e il relativo importo verrà indicato a verbale.

In caso di gara tra gli offerenti, potranno presentare offerte al rialzo soltanto il sottoscrittore dell'offerta cartacea o un suo delegato munito di procura notarile.

L'offerente che avrà fatto offerta valida più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta efficace inferiore al prezzo base di non più del 25%, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In presenza di istanze di assegnazione da parte del creditore:

a. in caso di unica offerta efficace inferiore al prezzo base non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
b. in caso di più offerte efficaci si procederà ad una gara sull'offerta più alta, qualora il prezzo raggiunto in esito della gara risulti inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e l'immobile verrà assegnato all'istante.

Si segnala che la presenza di istanze di assegnazione non verrà comunicata preventivamente ai partecipanti alla gara.

Nel caso in cui siano presentate più offerte efficaci portanti il medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.

Si segnala che il momento del deposito coincide con la data e l'orario della ricezione dell'offerta da parte Professionista Delegato.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte efficaci portanti prezzi differenti, e per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato la migliore offerta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

L'aggiudicatario, ove non abbia indicato un termine inferiore, dovrà provvedere **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** al versamento del saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già prestata) nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal Professionista Delegato secondo le modalità indicate dal Professionista Delegato.

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.

L'aggiudicatario ha la facoltà di provvedere al versamento del saldo prezzo dell'immobile oggetto della vendita, a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall'aggiudicazione far pervenire al Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il Professionista Delegato si baserà sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

Nel termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio) ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

In caso di mancato deposito della prescritta dichiarazione, ovvero di incompleta compilazione del modello, il giudice disporrà la decadenza dell'aggiudicatario provvedendo ad incamerare la cauzione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

***

Il presente avviso sarà pubblicato come previsto nell'ordinanza di vendita.

In ogni caso, la vendita e la relativa documentazione sono pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it .

***

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata sino a **sette giorni** prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone **richiesta sino a venti giorni** prima della data fissata per la vendita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c., ovvero al Custode incaricato G.I.V.G. S.R.L., IVG di Varese, con sede in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, tel.: 0331/322665 – 0331/320474, fax: 0331/1582447, e-mail: visite.ba@givg.it.

E' facoltà del custode consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio in Busto Arsizio (VA), Viale Luigi Cadorna n. 7, tel.: 0331/323390, fax: 0331/337816, e-mail: esecuzioni@studiolegalepaolantonio.com , ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

È altresì possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

Busto Arsizio, lì 28 ottobre 2026

F.to Avv. Nicola Paolantonio