Tribunale di Busto Arsizio
Seconda Sezione Civile

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 18/2026
GIUDICE DELEGATO Dott. Marco Lualdi
Liquidatore Dott. Gianluca Abrescia

****

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Liquidatore Dott. Gianluca Abrescia
Visto il programma di liquidazione approvato in data 19/10/2026

DISPONE

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

LOTTO UNICO:
Quota pari a 1/2 dell'unità immobiliare sita in Rescaldina (Mi) alla via Caduti di Nassiriya n. 17 e identificata al catasto fabbricati come segue: foglio 8, particella 551 graffata con la particella 560, subalterno 34, piano T-S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita catastale per Euro 400,25 e relative pertinenze – foglio 8, particella 551, subalterno 105, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro.
La restante quota della suddetta unità immobiliare pari al 50% è di proprietà della compagna del Debitore.
L'immobile viene venduto, pertanto, nella quota pari al 50%.

PREZZO BASE di €. 75.575,00

Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 216 comma VII, CCII

Si precisa che il prezzo base di vendita della quota indivisa del 50%, pari a Euro 75.575,00, è stato determinato dal Liquidatore sulla base della perizia estimativa acquisita agli atti, che attribuisce all'intero compendio immobiliare un valore di Euro 157.900,00.
Rispetto al valore della quota indicato in perizia, il prezzo base è stato rideterminato imputando alla stessa esclusivamente il 50% degli oneri di regolarizzazione, complessivamente stimati in Euro 6.750,00, in quanto riferibili all'intero compendio immobiliare e non alla sola quota oggetto di vendita.
Tale criterio di determinazione del prezzo è stato recepito nel programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 19/10/2026.

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base di **Euro settantacinquemilacinquecentosettantacinque/00,** nel periodo compreso tra il giorno 18/01/2027 alle ore 12.00 ed il giorno 22/01/2027 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 €. 5.000,00

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 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

A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.

B) **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)

C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda. Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 216 comma VII CCII.

D) **Proposta irrevocabile di acquisto già pervenuta:** Si rende noto che la Procedura ha ricevuto, in data 29/09/2026, una proposta irrevocabile di acquisto della quota immobiliare oggetto della presente vendita formulata dalla comproprietaria della restante quota del 50%, per il corrispettivo di Euro 60.000,00, accompagnata dal versamento di una cauzione di Euro 6.000,00.La predetta proposta, di importo superiore all'offerta minima ammissibile prevista dal presente avviso, non comporta alcuna aggiudicazione automatica né attribuisce alla proponente diritti di prelazione o preferenza rispetto agli altri partecipanti.
L'eventuale partecipazione della proponente alla vendita competitiva resta subordinata alla presentazione di regolare offerta secondo le modalità e i termini stabiliti nel presente avviso, alle medesime condizioni previste per tutti gli altri offerenti.
Si precisa che la cauzione di Euro 6.000,00 già versata dalla proponente e acquisita dalla Procedura sarà considerata valida anche ai fini della partecipazione alla presente vendita competitiva, senza necessità di ulteriori versamenti a titolo di cauzione, purché l'offerta presentata in sede di gara non superi Euro 60.000,00. Resta fermo l'obbligo di presentare regolare offerta telematica, nel rispetto dei termini e delle modalità previste dal presente avviso, senza alcun diritto di prelazione o preferenza rispetto agli altri partecipanti.

E) **Esame dei beni in vendita:** i beni in vendita potranno essere visionati entro il 08/01/2027. 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.

F) **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 13/01/2027 alle ore 12.00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, versando apposita cauzione tramite bonifico.** Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive

G) **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 F), 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.

H) **Cauzione:** somma pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo

I) **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 K, 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.

J) **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 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.

K) 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 K.
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%

Resteranno a carico della Procedura esclusivamente le spese e i relativi oneri di bollo connessi alla cancellazione dei gravami per i quali sia disposto apposito provvedimento di cancellazione da parte del Giudice Delegato.

L) **Situazione ipotecaria e cancellazione dei gravami:** Si rende noto che sull'intero compendio immobiliare risulta iscritta ipoteca volontaria di primo grado a garanzia del mutuo

cointestato al debitore e alla comproprietaria della restante quota del 50%.In considerazione della vendita della sola quota indivisa del 50% di proprietà del debitore, la predetta ipoteca volontaria di primo grado rimarrà iscritta sull'intero compendio immobiliare anche successivamente al trasferimento della quota oggetto della presente procedura competitiva. Diversamente, l'ipoteca di secondo grado iscritta a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, gravante sulla sola quota di proprietà del debitore, sarà oggetto di cancellazione, a seguito dell'integrale pagamento del prezzo, mediante apposito provvedimento del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 275, comma 2, CCII. Gli interessati all'acquisto sono pertanto espressamente invitati a prendere visione della documentazione ipotecaria e della perizia estimativa, tenendo conto della permanenza dell'ipoteca volontaria di primo grado ai fini della formulazione dell'offerta.

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 liquidatore 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 applicano le vigenti disposizioni 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.