TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva ***282/2025 R.G.E.***

PRIMO AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **avv. CARLA E. GALLAZZI,** professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 30/09/2026

RENDE NOTO

che il **giorno 28 gennaio 2027**, alle **ore 10:00**

presso lo studio del Professionista Delegato avv. CARLA E. GALLAZZI in Busto Arsizio - via Mameli 16 si procederà alla **vendita CON MODALITA' NON TELEMATICA,** ai sensi dell'art. 569 c. IV cpc come modificato dal D.L. 59/2016 convertito in Legge 119/2016, ,in un unico lotto dei beni oltre descritti, per il prezzo base stabilito di **Euro 64.000,00 (sessantaquattromila/00).**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)**, importo minimo 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

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

In GALLARATE (VA), Sezione CAIELLO - via Marzabotto n.12, in fabbricato condominiale a quattro piani fuori terra e uno seminterrato, appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato, con annesso accessorio di cantina e autorimessa al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da soggiorno con balcone, due camere da letto, cucina con balcone, disimpegno e bagno

Superficie commerciale appartamento+ cantina: mq 87,66, autorimessa: mq 12,60.

Alle unità immobiliari sopra descritte segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio, ivi compreso l'accessorio esterno ad uso ricovero/deposito immondizie a confine con il mappale 2658, in ragione di m/m 114,30 per l'appartamento e la cantina e m/m 10,70 per l'autorimessa.

Dette unità immobiliari risultano censite nel NCEU di Varese – Comune di Gallarate – sez. urb. Caiello - foglio 3 con:

- appartamento + cantina: mapp. 2089 sub. 2 piano 1-S1 ctg A/3 cl 4 vani 5 Sup. Cat. mq 85,00 Sup. cat escluso aree scoperte mq 83,00 R.C. € 503,55;

- autorimessa: mapp 2089 sub. 15 (sino al 14.12.2025 mapp. 2656 sub. 1, poi intervenuta variazione modifica identificativo eseguita d'Ufficio in data 15/12/2025 – pratica n. VA0327298) piano S1 ctg. C/6 cl 5 mq 13,00 Sup. cat. mq 13,00 R.C. € 42,97

COERENZE, da nord a nord procedendo in senso orario:,

- dell'appartamento: vano scala comune, appartamento di cui al mappale 2089 sub.1, cortile comune su tre lati;
- della cantina: centrale termica condominiale, corridoio di accesso e altra u.i., cortile comune su due lati;
- dell'autorimessa: altra autorimessa, cortile comune, altra u.i. della proprietà al mapp. 2658, cortile comune.

STATO DI POSSESSO:

l'immobile risulta già in possesso del Custode giudiziario.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nulla Osta Edilizio N. 249/1967 per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 08/05/1967 – prot. 3825/739, rilasciata il 20/06/1967, agibilità del 28/06/1968 – prot. 6541/739.

L'immobile risulta conforme, con le precisazioni di cui alla perizia allegata all'avviso di vendita e di cui infra.

Conformità catastale: Rilevata la variazione di identificativo castale del 15/12/2025 nel frattempo introdotta d'Ufficio che identifica il box, originariamente contraddistinto con il mapp. 2656 sub. 1, con l'attuale mapp. 2809 sub. 15, è stata riscontrata la conformità catastale sia per l'alloggio completo dell'annessa cantina che per il box auto.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

PROVENIENZA

Atto di Compravendita del 06/04/2010 a rogito dott. Tosi Andrea di Gallarate - rep.22873/13063, registrato a Gallarate il 15/04/2010 al n. 2046 serie 1, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 19/04/2010 ai nn. 47333/28676

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: si richiama la perizia.

****

Le unità immobiliari vengono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 la descrizione 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, 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.

Le unità immobiliari sono vendute libere 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.

L'immobile è già nella libera disponibilità del Custode Giudiziario.

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.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Massimo Pariani, depositata nella Cancelleria Esec. Immobiliari Tribunale di Busto A. il 01/04/2026, 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.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ CARTACEA

1. 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 – via Mameli 16, **entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente l'asta (mercoledì 27/01/2027).** e in ogni caso nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00).

   Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve 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 (minimo € 48.000,00);**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

2. 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.
3. 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, e/o 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 in corso di validità;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Busto A., R.G.E. n. 282/2025, avv. Carla E. Gallazzi", per un importo pari al 15 (quindici) % 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 O L'IMPORTO INFERIORE AL 15% DEL PREZZO OFFERTO COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA.

4. 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.

ASSISTENZA

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.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

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

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

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

In presenza di più offerte efficaci si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. Se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

Nel caso in cui siano presentate più offerte stesso contenuto 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.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto 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.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare gli offerenti ammessi alla gara presenti personalmente o per delega notarile avanti il Delegato.

L'offerta minima in aumento verrà comunicata dal Professionista medesimo prima dell'inizio della gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (dicasi UNO) minuto: la gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

Le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite immediatamente all'esito della gara tramite consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta.

***

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal professionista delegato, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dal professionista delegato.

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 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento. In caso di mancato deposito della prescritta dichiarazione, il Giudice disporrà la decadenza dell'aggiudicatario provvedendo ad incamerare la cauzione.

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.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo e delle

spese di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, 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, In mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e/o d'intervento depositata dal creditore fondiario.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; ai sensi dell'art. 587 c.p.c, nel caso in cui il prezzo della successiva eventuale aggiudicazione, comprensivo della cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

***

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 mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail visite.ba@givg.it) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

Tutte le attività, compresa l'asta, che ai sensi degli artt. 571 c.p.c. 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, via Mameli 16 (tel.: 0331 633133, fax: 0331 629340, e-mail: carla.gallazzi@studiogallazzi.com, pec: carlaelena.gallazzi@busto.pecavvocati.it), ove potrà inoltre essere acquisita ogni altra informazione, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Busto A., 28/10/2026

Il Professionista Delegato

avv. Carla E. Gallazzi

