TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva ***20/2026 R.G.E.***

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Gabriella Giordano,** professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 23.7.26

RENDE NOTO

che il **giorno 3 marzo 2027**, alle **ore 10,00**

presso lo studio in Busto Arsizio via Mameli 16, 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 16.000,00 (Lotto unico).** Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.000,00**, 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

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

LOTTO UNICO

In Comune di Golasecca, Via Roma 4/A (a Catasto n.2) per la piena ed intera proprietà:

Appartamento e ripostiglio della superficie commerciale di **53,04** mq. L'appartamento sito a piano terreno (rialzato) di una corte di edifici, è composto da ingresso, locale soggiorno/camera, cucinino, antibagno e bagno. E' annesso ripostiglio in sottotetto al piano quarto su strada composto da un unico locale senza finestra, al quale si accede da disimpegno raggiungibile da vano scala ed ascensore condominiali di fabbricato fronteggiante l'appartamento. Completa la consistenza uno spazio coperto destinato a "passaggio" collegato al cortile da una breve rampa di scale e chiuso da cancello, utilizzato dal condominio per accedere alla via Ortaggi su quale insiste una servitù di fatto. Oltre alla proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

Appartamento e ripostiglio: foglio 7 particella 420 sub. 9 graffato alla particella 447 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 2, piano: T-4.

COERENZE:

da nord in senso orario: - dell'abitazione: altra unità immobiliare (part. 6543), altra unità immobiliare (part. 369), andito su via Ortaggi, altra unità immobiliare, cortile altra unità immobiliare, cortile comune, androne comune; - del vano ripostiglio in sottotetto: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, vista su strada comunale (via Roma).

STATO DI POSSESSO:

libero nel possesso del Custode.

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NULLA OSTA **N. P.E. 7/65**, per lavori di sistemazione abitazione rurale al piano terreno e di un appartamento a primo piano, presentata il 15/03/1965 con il n. 721 di protocollo. Il titolo è riferito solamente all'abitazione a piano terreno. Sulla tavola grafica è riportato "Commissione Edilizia Comunale, seduta del 30/03/1965, Parere favorevole" con sottoscrizione del Sindaco e altri componenti commissione. Tuttavia, nel fascicolo comunale non è stato rinvenuto il Nulla Osta.

NULLA OSTA **N. P.E. 10/68** e successive varianti, per lavori di costruzione di un ristorante con alloggio previa demolizione di stabili rustici esistenti, rilasciata il 13/02/1968 con il n. 8 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a condominio ove è allocato il ripostiglio in sottotetto.

NULLA OSTA IN VARIANTE ALLA P.E. 10/68 **N. P.E. 91/68** e successive varianti, per lavori di costruzione di un sopralzo di un piano al fabbricato in costruzione, rilasciata il 24/08/1968 con il n. 73 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a condominio ove è allocato il ripostiglio in sottotetto.

NULLA OSTA IN VARIANTE ALLA 10/68 **N. P.E. 65/69** e successive varianti, rilasciata il 07/10/1969 con il n. 61 di protocollo, agibilità del 19/01/1970. Il titolo è riferito solamente a condominio ove è allocato il ripostiglio in sottotetto. Nel fascicolo comunale non si è reperito il Nulla Osta. Abitabilità di cui sopra, rilasciata il 19/01/1970 riguarda: "3 piani soprastanti al piano terreno" ed è riferita a: P.E. 10/68 - Nulla Osta n. 8 del 13/02/1968; P.E. 91/68 - Nulla Osta n.73 del 24/08/1968; P.E. 65/69 - Nulla Osta n. 61 del 07/10/1969. Esiste anche Agibilità rilasciata il 25/03/197 per "tavola calda" riferita alle stesse pratiche.

CONFORMITA'

Si richiama la perizia allegata all'avviso di vendita, dalla quale si evince:

Conformità urbanistica: conforme

Conformità edilizia: Sono state rilevate diversa distribuzione degli spazi interni, scorporo dall'abitazione del vano coperto "passaggio". Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili di demolizione di tavolato a divisione della camera, ripristino del serramento nel vano cucinino in sostituzione del vetrocemento, il tutto per ottenere la distribuzione rappresentata dalla scheda planimetrica catastale. A seguire deposito di pratica edilizia in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Pratica edilizia di sanatoria, compresi onorario professionista (rilievo e pratica edilizia), diritti comunali e oblazione: €.3.500,00 Opere edili: €.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg. La P.E. n. 7/65 rappresenta lo stato autorizzato. Le pratiche edilizie ai n. 10/68, 91/68 e 65/69 riguardano lo stabile condominiale di cui fa parte il ripostiglio di sottotetto, tuttavia, la pianta del sottotetto non viene mai rappresentata negli elaborati grafici di queste pratiche edilizie. Pertanto, il CTU non ha potuto verificare la conformità edilizia del ripostiglio in sottotetto.
Conformità catastale: conforme
Conformità degli impianti: priva di impianti funzionanti.

ONERI CONDOMINIALI

Si invita a prendere visione della perizia a pag. 4 e 5.
Gli oneri condominiali riguardano il solo ripostiglio in sottotetto condominiale, nell'atto di provenienza la parte acquirente dichiara di conoscere che al ripostiglio venduto competono millesimi 1,123 di proprietà, 1,372 di gestione e 2,487 di ascensore, quale proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali del fabbricato di cui fa parte il ripostiglio.

PROVENIENZA

atto di compravendita notaio OLIVA EZIO del 21/07/2005, rep. 105062/9887, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 28/07/2005 ai nn.117117/60490 e Sentenza CORTE D'APPELLO DI MILANO del 22/05/2018, rep. 3415, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 20/01/2025 ai nn.5858/4008.
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.

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 217/2015.

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.

Il bene di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 22.6.26 a firma arch. Silvia Celestina De Risi con studio in Gallarate via Sciesa n. 40C, 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

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** 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**
- 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, 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 20/2026 Avv. G. Giordano", 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 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 risulta inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega o in misura inferiore al 15% del prezzo offerto, se non è sottoscritta con firma autografa.

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.

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. Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà successivamente all'aggiudicazione definitiva far pervenire entro i 5 giorni successivi 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, la 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.

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.

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; in particolare:

- 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. In caso di gara disposta dal professionista delegato l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
- 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 dello 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.

***

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, entro 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata almeno entro 20 giorni dalla vendita, facendone richiesta, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero al Custode incaricato (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).

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 via Mameli 16, tel. 0331633133, fax 0331629340 e.mail gabriella@avvocatogiordano.eu, pec: gabriella.giordano@busto.pecavvocati.it 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 A., 17.11.26

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriella Giordano