



TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO

Il sottoscritto, Dott. SANDRO ORSI, Dottore Commercialista con studio in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis delegato dal Giudice delle Esecuzioni dr. MILTON D'AMBRA alle operazioni di vendita di cui **all'esecuzione immobiliare R.G.E. 281/2015 (riunita alla 300/2015)**,

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di BUSTO ARSIZIO in data 23 giugno 2026;
- ritenuto necessario fissare la vendita del lotto 2;
- visti gli art. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27 OTTOBRE 2026** alle ore **10:00** presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis, si procederà alla vendita senza incanto con le modalità qui di seguito precisate, dei beni immobili sotto descritti, per il prezzo base stabilito in:

LOTTO

identificato in perizia n. 2

Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00)

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% e pertanto:

Euro 300.000,00 (trecentomila/00)

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al professionista delegato 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.

1) I beni immobili oggetto di vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Edoardo Andrea TORRI, che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2) Tutte le attività 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 lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis (Telefono 0331/321165 - Fax 0331/328644, indirizzo di posta elettronica: esecuzioni@obmassociati.com), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) Risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita, 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 D.M. 227/2015.

4) Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 c.p.c., mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c e 631 bis c.p.c a cura di Astalegale.net SpA, in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione;

- pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c.:

- a. per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avvisi di vendita della relazione peritale e dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net; pubblicazione di un estratto dell'Avviso di vendita sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio con compagna pubblicitaria web marketing;

- b. per il tramite di GRUPPO EDICOM - EDISERVICE SRL: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it;

pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio Postal Target (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio Gestionale Aste sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it , www.idealista.it e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI di cui al LOTTO n. 2 (identificato in perizia)

A. villa singola a OLGiate OLONA GRAMSCI ANTONIO 13, quartiere BUON GESU', della superficie commerciale di **676,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

foglio 21 particella 8060 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 02/08/2001, categoria A/8, classe 4, consistenza 14,5 vani, rendita 2.284,03 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI ANTONIO, 13, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 10/2021)

Coerenze: DEL PIANO TERRA E DEL PIANO PRIMO DA NORD IN SENSO ORARIO : IN CONTORNO AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060. DEL PIANO INTERRATO DA NORD IN SENSO ORARIO : ALTRA UNITA STESSA PROPRIETA PARTICELLA 8060 SUB. 2 AUTORIMESSA; CAVEDIO E MURI PERIMETRALI VERSO TERRAPIENO DEL GIARDINO DI PROPRIETA. DEL FABBRICATO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO POSTO A SUD-EST – DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060; PARTICELLA 1932; VIA TRENTO E TRIESTE; AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060. DELL'INTERA PROPRIETA DA NORD IN SENSO ORARIO : VIA GRAMSCI; AD EST PARTICELLA 1932; A SUD VIA TRENTO E TRIESTE; AD OVEST VIA FERRINI.

B. box doppio a OLGiate OLONA GRAMSCI ANTONIO 13, quartiere BUON GESU', della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa in unico vano con capienza di tre autoveicoli oltre a cicli e motocicli. Ha tre distinti accessi con basculanti motorizzate in acciaio e rivestimento esterno in doghe di legno. Pareti rifinite a civile. Pavimento in piastrelle di gres. Vi si accede tramite rampa

carraia con accesso da Via Gramsci, 13, pavimentata in beola ad opus incertum con impianto di deghiacciamento automatico. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

foglio 21 particella 8060 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 48 mq, rendita 126,43 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI ANTONIO, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 10/2021) Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : TERRAPIENO DEL GIARDINO ESCLUSIVO PART. 8060; ALTRA U.I. AL SUB. 1; CORTILE RIBASSATO ACCESSO.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

NUOVA COSTRUZIONE CASA ABITAZIONE N. 45/84 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/07/1984, agibilità del 27/05/1991 con il n. 7/91 di Protocollo N. 45/84 VAR, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PRATICA 45/84 PER PISCINA E ACCESSORI, rilasciata il 09/04/1987 Espropriazioni Immobiliari VARIANTI IN CORSO D'OPERA A 45/84 N. 45/84 VAR, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/02/1989 VARIANTE N. 45/84 VAR, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE COSTRUZIONE CASA ABITAZIONE, PISCINA E ACCESSORI, rilasciata il 24/10/1989 N. D.I.A. 23/05/2000 PROT. 6887, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONE INTERNA E APERTURA PASSO CARRAIO VIA GRAMSCI, presentata il 23/05/2000 con il n. 6887 di protocollo.

VERBALE COLLAUDO 08/02/2001 PROT. 2016

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona D/2.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il foglio di catasto fabbricati n. 8 è stato modificato in foglio 21 con decorrenza 02/03/2021. Dal 01/03/2021 la particella 8061 è stata dapprima trasferita dal foglio 9 al 21 di catasto terreni; poi soppressa sempre il 01/03/2021 a catasto terreni; dal 02/03/2021 la particella 8061 è stata trasferita dal foglio 9 al 21 di catasto fabbricati; infine, in data 06/04/2021, la stessa è stata soppressa anche a catasto fabbricati. Dette soppressioni non hanno implicato la riduzione del valore del bene tenuto conto che la particella 8061 era solo formalmente intestata al debitore esecutato e che nella perizia del 27/06/2016 alla stessa non venne attribuito alcun valore (terreno in fascia di rispetto).

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONE CONFORMITÀ (normativa di riferimento: L. 10/91 - D.M. 37/08).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA E RILASCIO

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

DICHIARAZIONE CONFORMITA IMP. ELETTRICO: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a 8060 SUBB. 1 E 2

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONE CONFORMITA (normativa di riferimento: L. 10/91 - D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA E RILASCIO CONFORMITA L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

DICHIARAZIONE CONFORMITA IMP. TERMICO: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a PART. 8060 SUBB. 1 E 2

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di liquidazione giudiziale.

E' data la possibilità di visitare l'immobile oggetto di vendita forzata, tramite la Società G.I.V.G. SRL con sede in VARESE (VA), Via Valgella n. 11 (tel.0332/335510 – fax 0332/335425 – e-mail: segreteria.va@givg.it).

Le visite potranno avere luogo fino a 7 giorni prima dell'asta.

STATO OCCUPATIVO: si precisa che l'immobile è occupato da terzi senza titolo e quindi libero da stati opponibili all'aggiudicatario; è stato emesso ordine di liberazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi n. 1/bis, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita (26 ottobre 2026) ed in ogni caso nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00. **Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente.**

La busta chiusa, al momento della consegna, non dovrà presentare alcuna scritta o altro segno.

Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà obbligatoriamente contenere:

* il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presenziare all'udienza fissata per la vendita in proprio o a mezzo di procuratore legale (i.e. Iscritto all'Ordine degli Avvocati) abilitato in base a procura speciale autenticata dallo stesso legale o Notaio come previsto dall'art. 571, 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero 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;

* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita e della dichiarazione scritta resa ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. sulla provenienza della provvista è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per riassunto dagli atti 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 l'offerente è persona fisica cittadina di Stato non facente parte della C.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano.

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Sandro Orsi P.E. 281/2015" dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno e in mancanza dei dati obbligatori sopra indicati.

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

Sono inefficaci le offerte inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base.

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

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita:

- ad effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, nel modo seguente:

a) mediante versamento, presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis, di assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Sandro Orsi P.E. 281/2015"

b) ad effettuare il versamento degli oneri, dei diritti e delle spese di trasferimento mediante deposito, presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis, di assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Sandro Orsi P.E. 281/2015".

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

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

In caso di più offerte efficaci, si procederà alla gara con determinazione dell'offerta minima in aumento da parte del Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

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.

In presenza di più offerte inferiori al prezzo base si procederà in ogni caso e contestualmente ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

Se venissero presentate istanze di assegnazione e 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.

Il bene sarà aggiudicato a titolo definitivo.

La vendita avviene a corpo e non a misura, 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.

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 concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la 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 esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità 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, e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta contenente l'offerta**, oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti**.

Maggiori informazioni presso studio del dr. Sandro Orsi sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi n. 1/bis (Telefono 0331/321165 - Fax 0331/328644, indirizzo di posta elettronica: esecuzioni@obmassociati.com), **previo appuntamento**.

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

Busto Arsizio, lì 20 luglio 2026

Il Professionista Delegato dr. Sandro Orsi

