



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva R.G.E. 61-2026

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Raffaella Gheller notaio in Cardano al Campo (VA) professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. con ordinanza dell'1 luglio 2026,

RENDE NOTO

che il **giorno 28 OTTOBRE 2026**, alle **ore 10,00**

presso il proprio studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, 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 c.p.c.) in un unico lotto del bene oltre descritto, per il prezzo base stabilito di **Euro 80.000,00 (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 60.000,00**, 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 DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Nel Comune di Busto Arsizio (VA), via Flavio Gioia n. 3, a parte di fabbricato condominiale denominato CONDOMINIO EDDA,

per la piena ed intera proprietà':

- un appartamento a piano secondo, avente accesso dalla scala B, composto da ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere e bagno, con annessa cantina a piano interrato,

censito nel

Catasto Fabbricati di Varese, Comune di Busto Arsizio, sezione urbana BU, foglio 15, mappale 4666, subalterno 13, via Flavio Gioia n. 2, piano S1-2, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 74, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 73, Rendita Euro 464,81.

Confini in senso orario

- dell'appartamento: a nord: appartamento al subalterno 6, ad est: affaccio su cortile comune,

a sud: appartamento al subalterno 14 e vano scala comune, ad ovest: affaccio su cortile comune,

- della cantina: a nord: enti comuni, ad est: cantina al subalterno 10, a sud: enti comuni, ad ovest: cantina al subalterno 16,

salvo errore e come meglio in fatto, con annesse le proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni, tali ai sensi di legge, destinazione e titolo, precisandosi:

- che l'intero fabbricato condominiale con annessa area pertinenziale di cui fa parte l'immobile in oggetto è individuato nel Catasto Terreni alla sezione Busto Arsizio, foglio 9, mappale 4666, ente urbano di mq. 300, in parte, lungo il lato est, di fatto adibito a sede stradale di via Flavio Gioia, confinante in senso orario, a nord: con mappale 14013, ad est: con mappali 7425, 24105 e 2761, a sud: con mappali 15279, 15280 e di nuovo mappale 15279, ad ovest: con mappali 4683, 14728 e 14727, salvo errore e come meglio in fatto,

- che gli enti e spazi comuni sono descritti nel regolamento di condominio che è stato originariamente allegato all'atto del 22 giugno 1963, repertorio n. 4.453, raccolta n. 835, notaio Giuseppe Martucci Clavica.

STATO DI POSSESSO:

occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione il 5 maggio 2026 in corso di esecuzione.

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 l'ordine di liberazione dell'immobile contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, differendo l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese, dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli atti e dalla relazione di stima risulta:

- che le opere di costruzione del fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto sono iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967, ed in particolare a seguito di nulla osta emesso dal Comune di Busto Arsizio il 6 marzo 1962 progetto n. 411 del 1960, concessione di abitabilità/agibilità emessa dal detto Comune l'1 giugno 1963,

- che il 17 febbraio 2017 prot. generale n. 16104, è stata presentata al Comune di Busto Arsizio la segnalazione certificata di inizio attività n. 67 del 2017 relativa a diversa distribuzione

degli spazi interni con rifacimento completo del bagno, pratica non approvata/diniegata dal Comune di Busto Arsizio per mancato deposito di integrazioni richieste dal detto Comune, - che il 25 novembre 2022 protocollo n. 0161906/2022 e' stata presentata al Comune di Busto Arsizio una comunicazione di inizio lavori asseverata per gli interventi con agevolazione Superbonus (c.d. CILA-Superbonus) PE n. 1273-2022, relativi a lavori che non hanno avuto esecuzione.

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potra' avvalersi, a sua cura e spese, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, 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.

ONERI CONDOMINIALI

Bilancio condominiale dall'1 maggio al 30 aprile di ogni anno.

Totale gestione da consuntivo approvato per esercizio 2024-2025: Euro 1.551,88.

Preventivo di gestione 2025-2026 approvato: Euro 1.807,86.

Alla data del 29 aprile 2026 non sono state deliberate spese straordinarie.

Il regolamento di condominio e' stato originariamente allegato all'atto del 22 giugno 1963, repertorio n. 4.453, raccolta n. 835, notaio Giuseppe Martucci Clavica.

PROVENIENZA

Atto di compravendita ricevuto il 18 gennaio 2021, repertorio n. 19.744, raccolta n. 18.208, notaio Flaviano Atzori di Busto Arsizio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio il 22 gennaio 2021 al n. 1908, serie 1T, trascritto nei Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' immobiliare di Milano 2, il 25 gennaio 2021, registro generale n. 5631 registro particolare n. 8458 per accettazione tacita di eredita', e registro generale n. 5632 registro particolare n. 8459 per compravendita.

PROVENIENZE PRECEDENTI

Successione ereditaria per legge apertasi il 31 gennaio 2013, dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio al n. 658, volume 9990, anno 2013, trascritta nei Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' immobiliare di Milano 2, il 16 agosto 2013, registro generale n. 80156, registro particolare n. 54848.

Atto di compravendita ricevuto il 14 aprile 1971, repertorio n. 489.972, raccolta n. 11.554, notaio Giuseppe Rapelli di Busto Arsizio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio il 21 aprile 1971 al n. 922, vol. 150, atti pubblici, trascritto nei Registri Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' immobiliare di Milano 2, il 24 aprile 1971, registro generale n. 28875, registro particolare n. 23288.

IMPIANTI

Impianti nello stato di fatto in cui si trovano.

Il fabbricato condominiale e' privo di ascensore. Riscaldamento con caldaia centralizzata.

Acqua calda mediante boiler presente nel locale cucina.

Tapparelle esterne attivate elettricamente. Serramenti esterni in pvc con camera doppia.

Piano cottura della cucina con alimentazione dalla rete gas che risulta attualmente staccata, ed al suo posto viene alimentato tramite bombola esterna.

E' presente un impianto di condizionamento con motocondensante esterno e split interno in zona disimpegno centrale.

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, servitu' attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

La vendita e' 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 e' soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualita', ne' potra' essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualita' o difformita' della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita' 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 cio' tenuto conto nella determinazione del prezzo base del bene.

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 acquirente ricorrendone i presupposti potra' 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 sara' a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, cosi' come la meta' del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprieta', comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalita' di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 217/2015.

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

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2-bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., dovra' presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta' attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Il bene di cui sopra e' meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 23 maggio 2026 a firma dell'Architetto Sergio Adelfio Camisasca, relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto cio' che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

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 Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta.** Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalita' di chi deposita la busta, che puo' 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 andra' intestato l'immobile (**non sara' 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, c.p.c. tranne il debitore, e' ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.. Si precisa che il procuratore legale, dovra' 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 dovra' 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 e' 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 e' minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovra' 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, dovra' 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 e' 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, nonche' degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita e' di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identita' fronte-retro in corso di validita' e del codice fiscale dell'offerente, nonche' 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'identita' e del codice fiscale del coniuge;
- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonche' fotocopia di un documento d'identita' in corso di validita' del legale rappresentante;
- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identita' in corso di validita' e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonche' fotocopia del passaporto;
- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identita' in corso di validita' e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonche' fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB. BUSTO A. RGE 61-2026 GHELLER R." per un importo almeno pari al 15 (quindici)% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sara' 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 piu' lotti dovra' versarsi una cauzione per ciascun lotto.

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

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

5. In caso di aggiudicazione, l'offerente e' tenuto **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione gia' prestata, nonche' 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 fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilita' civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornira' al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decre-

to Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

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. n. 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. n. 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.

6. 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 è determinata in almeno Euro 1.000,00 e verrà indicata 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 fara' luogo alla vendita e si procedera' all'assegnazione;
- nel caso in cui siano presentate piu' offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l'immobile verra' aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta;
- nel caso in cui siano state presentate piu' offerte di diverso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verra' aggiudicato all'offerente che ha presentato la migliore offerta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terra' conto dell'entita' del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonche' di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il presente avviso sara' 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 e' data la possibilita' 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' facolta' del custode (societa' 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 modalita' differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

Tutte le attivita' che, ai sensi dell'art. 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 proprio studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, tel. 0331-260187, e-mail: rgheller@notariato.it, pec: raffaella.gheller@postacertificata.notariato.it, ove potra' essere acquisita ogni ulteriore informazione. E' 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.

Cardano al Campo (VA), li' 5 agosto 2026.

Professionista delegato

Raffaella Gheller

notaio in Cardano al Campo (VA)