



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva **R.G.E. 348-2025**

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 del 22 aprile 2026,

RENDE NOTO

che il **giorno 28 OTTOBRE 2026**, alle **ore 16,00**

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 60.000,00 (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 45.000,00**, 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 Vergiate (VA), via Scaletta n. 1, a parte di fabbricato in corte,
per la piena ed intera proprietà':

- un appartamento a piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi,

censito nel

Catasto Fabbricati alla sezione urbana VE, foglio 7 già foglio 9, mappale 586, subalterno 5, via Scaletta, piano 1, categoria A/3, classe 6, vani 5, superficie catastale totale mq. 106, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 103, Rendita Euro 271,14.

Confini in senso orario

a nord-est: affaccio su mappale 474, ad est: affaccio su via Scaletta, a sud: affaccio su cortile comune e vano scala, ad ovest: mappale 568,

salvo errore e come meglio in fatto e con annesse le proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni tali per legge, destinazione e titolo, precisandosi che l'intero fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto è individuato a Catasto Terreni alla sezione Vergiate, fo-

glio 9, mappale 586, ente urbano di mq. 205, e il cortile e' individuato a Catasto Terreni alla sezione Vergiate, foglio 9, con il mappale 4126 corte di mq. 35.

STATO DI POSSESSO: libero.

Se l'immobile e' 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 potra' 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, emettera' l'ordine di liberazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento. Diversamente, l'aggiudicatario potra' 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 perizia di stima risulta che:

- le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967,
- il 19 aprile 1962 e' stato rilasciato dal Comune di Vergiate il nulla osta n. 16 del 1962 per sistemazione di una casa d'abitazione esistente al mappale 586/a,
- il 30 luglio 1962 e' stato rilasciato dal Comune di Vergiate nulla osta per modifiche al progetto gia' approvato con il nulla osta rilasciato il 19 aprile 1962 pratica n. 16 del 1962,
- il 24 luglio 1963 e' stata rilasciata dal Comune di Vergiate l'autorizzazione di abitabilita' pratica n. 71965, rep. n. 9, per ricostruzione di casa urbana al mappale 586/a,
- il 10 agosto 1994 il Comune di Vergiate ha rilasciato concessione edilizia n. 78 del 1994 per sistemazione abitazione esistente a piano terra al mappale 586/a,
- il 19 maggio 1995 e' stata presentata al Comune di Vergiate la denuncia di inizio attivita' prot. n. 7340, per modifiche interne all'abitazione esistente a piano terra al mappale 586/a,
- il 7 aprile 1995 e' stata rilasciata dal Comune di Vergate l'autorizzazione n. A/95/0015 per canna esalatore caldaia e intonaco colorato a facciate fabbricato esistente al mappale 586,
- il 18 febbraio 2005 e' stata rilasciata dal Comune di Vergiate la concessione edilizia in sanatoria n. 234 del 1985, per modifiche interne e di facciata, cambio d'uso di un locale da rustico a locale di abitazione in parziale difformita' al nulla osta n. 16 del 1962 del 24 aprile 1962.

Dagli atti e dalla perizia di stima non risultano altre pratiche edilizie ed urbanistiche.

L'aggiudicatario potra' avvalersi, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, ricorrendone i presupposti, 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.

ONERI CONDOMINIALI: non risulta presente amministratore di condominio.

PROVENIENZA

Atto di compravendita autenticato il 17 marzo 2005, repertorio n. 9.915, raccolta n. 6.285, notaio Rosanna Di Mauro di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 18 marzo 2005 al n. 3318, serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 21 marzo 2005, registro generale n. 39642, registro particolare n. 20265.

IMPIANTI: nello stato di fatto in cui si trovano.

Impianto di riscaldamento a gas metano autonomo con radiatori in ferro.

Si rilevano tracce di umidità all'interno del locale bagno, sia a soffitto che in parte a parete, con porzioni di intonaco scrostato.

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 (perizia di stima) 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 dai debitori, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò 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, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, 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 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., dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Il bene di cui sopra è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 17 aprile 2026 a firma dell'Architetto Marco Moretti con studio in Gallarate (VA), perizia di stima 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 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 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 DOVRA' 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, c.p.c. 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, c.p.c.. 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 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 348-2025 GHELLER R.", per un importo pari almeno 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 responsabilit  civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornir  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.

L'aggiudicatario ha la facolt  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 puo' avvalersi della facolt  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 facolt , il pagamento, nel limite del credito azionato, sar  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 sar  indicata dal Professionista Delegato. Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovr  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, nonch  trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il Professionista Delegato si baser  sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

6. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sar  revocata e l'aggiudicatario perder  la somma versata a titolo di cauzione e sar  passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

LA VENDITA AVVERR  SECONDO LE SEGUENTI MODALITA':

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si proceder  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 verra' accolta;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non piu' del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si proceder  all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilit  di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non piu' del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si fara' luogo alla vendita e si proceder  all'assegnazione;
- in presenza di piu' offerte efficaci, si proceder , in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta piu' alta. In caso di gara disposta dal Professionista Delegato l'offerta minima in

aumento e' determinata in almeno Euro 1.000,00 e verra' 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 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' facolta' del custode (societa' G.I.V.G. s.r.l. 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: raffaela.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