TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva ***R.G.E. 69-2026***

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 del 29 luglio 2026,

RENDE NOTO

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

presso il proprio studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, si procedera' 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 65.000,00 (Lotto unico).**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 48.750,00**, 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 procedera' all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilita' di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Nel Comune di San Vittore Olona (MI), via Resegone n. 3, a parte di fabbricato condominiale denominato CONDOMINIO RESEGONE,

per la piena ed intera proprieta':

- un appartamento a piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno con locale cucina, una camera e bagno, con annessa cantina a piano seminterrato,

censito nel

Catasto Fabbricati di Milano, Comune di San Vittore Olona, foglio 4, mappale 252, subalterno 704, via Resegone n. 3, piano T-S1, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 60, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 60, Rendita Euro 302,13.

Confini in senso orario

- dell'appartamento:

a nord-est: corridoio e ingresso comune,

ad est: affaccio su cortile comune,

a sud: mappale 321,

ad ovest: unita' immobiliare a parte del mappale 252,
- della cantina:
a nord-est: cantina di terzi.
ad est: disimpegno comune,
a sud: altra cantina di terzi,
ad ovest: terrapieno,
salvo errore e come meglio in fatto, con annesse le proporzionali quote di comproprieta' degli enti e spazi comuni, tali per legge, destinazione e titolo, precisandosi che l'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile e' individuato a Catasto Terreni al foglio 4, con il mappale 252, ente urbano di mq. 430, confinante in senso orario a nord-est: con mappale 413, ad est: con via Resegone, a sud: con mappale 321 e ad ovest: con mappale 662, salvo errore e come meglio in fatto.

STATO DI POSSESSO:
occupato dal debitore esecutato.

Se l'immobile e' occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, l'ordine di liberazione e' attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura, salvo espresso esonero del Custode Giudiziario ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. 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, differendo l'attuazione dell'ordine di liberazione a 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento.
Diversamente, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno optare per la liberazione a loro 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, e precisamente a seguito di nulla osta n. 47 del 1962 emesso dal Comune di San Vittore Olona il 3 aprile 1963,
- che l'abitabilita' e' stata rilasciata dal Comune di San Vittore Olona il 16 dicembre 1964 pratica n. 49,
- che il 13 giugno 2005 protocollo n. 8387, pratica edilizia n. 65 del 2005, e' stata presentata al Comune di San Vittore Olona una denuncia di inizio attivita' edilizia per piccole modifiche interne all'appartamento consistenti nella demolizione di tavolati di chiusura del locale ripostiglio al fine di ampliare la camera esistente.
Non risultano altre pratiche edilizie urbanistiche.

L’aggiudicatario acquirente, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, 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

Spese ordinarie annue di gestione: Euro 880,00 circa.

Spese straordinarie di gestione gia' deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia l'11 giugno 2026: Euro 1.546,76.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia l'11 giugno 2026: Euro 1.533,63.

PROVENIENZA

Successione ereditaria per legge apertasi il 10 ottobre 2014, dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Legnano al n. 135, vol. 9990, anno 2015, trascritta nei Registri Immobiliari presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' immobiliare di Milano 2, il 4 febbraio 2016, registro generale n. 10633, registro particolare n. 6693, rettificata con dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Legnano al n. 954, vol. 9990, anno 2015, trascritta nei Registri Immobiliari presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' immobiliare di Milano 2, il 14 settembre 2016, registro generale n. 102101, registro particolare n. 64572.

Accettazione tacita di eredita' trascritta nei Registri Immobiliari presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' immobiliare di Milano 2, il 12 ottobre 2015, registro generale n. 99477, registro particolare n. 64640, e il 22 novembre 2023, registro generale n. 158022, registro particolare n. 110550.

PROVENIENZA PRECEDENTE

Atto di compravendita ricevuto il 7 giugno 2006, repertorio n. 66.088, raccolta n. 8.670, notaio Miriam Mezzanzanica di Legnano, trascritto nei Registri Immobiliari presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' immobiliare di Milano 2, il 17 giugno 2006, registro generale n. 94549, registro 49027, precisandosi che l'usufruttuaria e' deceduta il 17 febbraio 2010.

IMPIANTI

L'immobile viene trasferito con gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano.

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 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 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 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 e' meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 11 giugno 2026 a firma dell'Architetto Enrica Calloni con studio in Gallarate (VA), relazione 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 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, 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 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 69-2026 GHELLER R." per un importo pari almeno 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.

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.

5. 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 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.

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 profes-

sionista 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 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 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, 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 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 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.

Cardano al Campo (VA), li' 28 ottobre 2026.

Professionista delegato
Raffaella Gheller
notaio in Cardano al Campo (VA)