



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva R.G.E. 8-2025

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 9 luglio 2025,

RENDE NOTO

che il **giorno 29 OTTOBRE 2025**, 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 42.000,00 (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 31.500,00**, 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 Legnano (MI), via Monte Nevoso n. 36 angolo via Santa Caterina, a parte di fabbricato condominiale denominato CONDOMINIO SANTA CATERINA,

la piena ed intera proprietà di:

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

censito nel

CATASTO FABBRICATI DI MILANO, COMUNE DI LEGNANO, FOGLIO 33, MAPPALE 388, SUBALTERNO 703, via Monte Nevoso n. 36, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 100, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 98, Rendita Euro 426,08.

Confini in senso orario:

a nord-est: mappale 416,

a sud-est: affaccio su cortile comune a parte del mappale 388,

a sud: vano scala e pianerottolo comune e appartamento di terzi,

ad ovest: affaccio su via Monte Nevoso,
salvo errore e come meglio in fatto, con annesse le proporzionali quote di comproprietà degli
enti e spazi comuni tali per legge, destinazione e titolo, precisandosi che l'intero fabbricato
condominiale con annessa area pertinenziale esclusiva è individuato nel Catasto Terreni di Mi-
lano, Comune di Legnano, foglio 33, mappale 388, ente urbano di mq. 800, confinante da
nord-est in senso orario con: mappali 416, 389 e 445, via Santa Caterina e via Monte Nevoso,
salvo errore e come meglio in fatto.

STATO DI POSSESSO:

libero.

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richie-
sta 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'Ese-
cuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di
aggiudicazione, emetterà l'ordine di liberazione contestualmente all'emissione del decreto di
trasferimento. Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e
spese a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli atti risulta che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile sono inizia-
te in data anteriore all'1 settembre 1967, in forza di:

- licenza edilizia n. 155 del 1953 rilasciata il 10 aprile 1953 protocollo n. 155-7254 e
- autorizzazione pratica n. 630 del 1953 emessa il 16 novembre 1953 protocollo n. 630-23271
per ampliamento di fabbricato esistente, e
- autorizzazione in variante emessa il 2 agosto 1954 per la realizzazione nel sottotetto di un'a-
bitazione e servizi,
- domanda di abitabilità presentata il 10 novembre 1954, non rilasciata, con lavori eseguiti
non conformi al progetto approvato.

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde al progetto di costruzione approvato con auto-
rizzazione n. 630 del 1953, in quanto il progetto di costruzione approvato prevede un appa-
rtamento di minori dimensioni mentre lo stato di fatto dell'immobile comprende una porzione
(un locale soggiorno con balcone) che nel progetto di costruzione approvato è attribuita ad
appartamento confinante, con modifica nell'immobile dell'ingresso dal vano scala comune e con
modifica della destinazione d'uso di un locale (da soggiorno a camera da letto matrimoniale).
Internamente le misure dei locali sono lievemente differenti rispetto alle misure indicate nel
progetto di costruzione approvato: l'altezza dei locali è di metri 3,08 rispetto all'altezza di me-
tri 3,00 del progetto di costruzione approvato. È stato inoltre demolito parzialmente il muro
divisorio tra cucina e soggiorno, e vi è un minimo spostamento di tavolato tra camera matri-

moniale e bagno. La regolarizzazione edilizia della maggiore estensione dell'immobile rispetto al progetto di costruzione approvato richiede il coinvolgimento di altri condomini.

L'aggiudicatario acquirente 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.

ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali ordinarie annuali senza riscaldamento: Euro 1.700,00 circa.

Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni: Euro 3.400,00 circa.

PROVENIENZA

Atto di compravendita ricevuto il 15 luglio 2009, repertorio n. 28.582, raccolta n. 23.163, notaio Carmelo Candore di Arcisate, registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese il 16 luglio 2009 al n. 6204, serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 22 luglio 2009, registro generale n. 92713, registro particolare n. 55786.

PROVENIENZA PRECEDENTE

Atto di compravendita ricevuto il 6 dicembre 2000, repertorio n. 36.221, raccolta n. 4.478, notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio 2 il 20 dicembre 2000 al n. 11711, serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 14 dicembre 2000, registro generale n. 117032, registro particolare n. 79861.

IMPIANTI

Nello stato di fatto in cui si trovano.

Non c'è ascensore.

L'immobile è stato interessato da infiltrazioni di acqua causate da rottura di tubazioni nell'appartamento soprastante: la perdita d'acqua è stata riparata, i soffitti sono asciutti, ma il pavimento parquet nella camera matrimoniale è ammalorato e sollevato e necessita di sostituzione, e i soffitti negli altri locali necessitano di manutenzione.

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. L'immobile è stato interessato da infiltrazioni di acqua causate da rottura di tubazioni nell'appartamento soprastante: la perdita d'acqua è stata riparata, i soffitti sono asciutti, ma il pavimento parquet nella camera matrimoniale è ammalorato e sollevato e necessita di sostituzione, e i soffitti negli altri locali necessitano di manutenzione.

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 dai debitori eseguiti, 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' sottoscrivere presso il Professionista Delegato una 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 4 giugno 2025 a firma dell'Ingegnere Valeria Ribaldone con studio in Gallarate (VA), relazione 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 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 i debitori esecutati, 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 8-2025 Gheller R.", per un importo almeno 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' DELL'OFFERTA**

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 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 di almeno Euro 1.000,00 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 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 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 suo studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, tel. 0331-260187, e-mail: rg heller@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' 25 luglio 2025.

Professionista delegato

Raffaella Gheller

notaio in Cardano al Campo