

PROCURA DELLA REPUBBLICA
Presso TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
UFFICIO ESECUZIONI PENALI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N. 1402/2019 SIEP
PROCURATORE DELLA REPUBBLICA Dr. Carlo NOCERINO

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA TELEMATICA

La G.I.V.G. Srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Busto Arsizio – con sede a Busto Arsizio Viale Sardegna n.3 - P.IVA 02115980134 - Tel. 0331-322665 – mail: segreteria.ba@givg.it

Vista l'autorizzazione del Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Busto Arsizio

DISPONE

che in data 16 dicembre 2026 dalle ore 12.00, dopo aver effettuato l'esame delle buste, si proceda alla vendita telematica asincrona, che terminerà in data 18 dicembre 2026 alle ore 12.00, della consistenza immobiliare così descritta:

LOTTO 1 (UNO)

Piena proprietà di appartamento a piano terra e primo all'interno di compendio condominiale denominato "Residenza Cascinetta" sito in Territorio Censuario di Gallarate (VA) in Via del Lavoro al civico 33/b, così costituita:

- piano terra: superficie accessoria (con h mt. 2.40 circa) suddivisa in cinque ambienti;
- piano primo: soggiorno-pranzo, vano cottura (di fatto non attivo), disimpegno notte, due camere da letto, due servizi igienici e due balconi pertinenziali

I due livelli sono collegati tra loro da una scala a chiocciola

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate (VA), foglio n. 7 (ex Foglio 9) Sezione CA
Mapp. 4038 sub. 5 T-1 A/2 Cl. 4 Vani 5,5 Rc = Euro 610,71

La porzione *de quo* risulta inserita all'interno di più ampio edificio insistente sull'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Gallarate (Caiello), Foglio logico 9 mapp. 4038 (ex mapp. 2212 e 2107)
Ente Urbano Ha=00.14.50

PREZZO BASE e OFFERTA MINIMA €. 166.000,00 (centosessantaseimila)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: €. 2.000,00 (Duemila)

NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al suddetto prezzo base

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

A seguito di ispezioni ipotecarie effettuate sulla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, con raffronto anche con quanto certificato dal notaio Laura Di Filippo in data 29.06.2026, è emerso (alla data delle ispezioni) quanto segue:

- atto di compravendita n. 28754 / 4404 di rep. del 27.10.2004 (ANTE VENTENNIO), a rogito dr. Gianni Scaglioni, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04.11.2004 al n. 158632 generale e n. 83352 particolare, con il quale Nodari Gabriella vendeva alla Grandi Progetti srl i seguenti beni immobili

Comune di Gallarate (VA) – sez. Caiello – Foglio logico 9

* mapp. 2212 Ha 00.03.55

* mapp. 2107 Ha 00.10.95

(trattasi di aree sulle quali è stato poi edificato il condominio contenente le unità oggetto di perizia)

- atto di compravendita n. 46783 / 16108 di rep. del 26.02.2008, a rogito dr.ssa Alberta Della Ratta Rinaldi, registrato in Desio il 21.03.2008 al n. 3061 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25.03.2008 n. 39470 generale e n. 21496 particolare, con il quale la Grandi Progetti srl vendeva a ***** il seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. CA – Foglio 9

Via del Lavoro snc

* mapp. 4038 sub. 5

- Ipoteca volontaria n. 46784 / 16109 di rep. del 26.02.2008, dr.ssa Alberta Della Ratta Rinaldi, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25.03.2008 al n. 39471 generale e n. 9385 particolare, a favore della Banca Antonveneta spa e contro *****, per la durata di anni 20 e l'importo complessivo di Euro 420.000,00 (di cui Euro 210.000,00 per capitale), relativamente al seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. CA – Foglio 9

Via del Lavoro snc

* mapp. 4038 sub. 5

(In base a quanto riportato nella certificazione notarile anzi detta emergerebbe che “..... il debito residuo risulta essere estinto in data 4 giugno 2026 e la cui cancellazione totale è in fase istruttoria”, nonché sulla nota di iscrizione “.... Comunicazione n. 11779 del 12.06.2026 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04.06.2026. Cancellazione totale in fase istruttoria”).

- **Sentenza di confisca beni** n. 2489 / 2023 di rep. del 20.12.2023, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13.02.2025 al n. 18050 generale e n. 12402 particolare, a favore del Demanio dello Stato e contro *****, relativamente al seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. CA – Foglio 7

* mapp. 4038 sub. 5

Per tutti gli eventuali vincoli, gravami, pattuizioni, servitù, regolamenti, ecc. si dovrà fare riferimento agli atti / formalità / regolamenti intercorsi nonché anche allo stato dei luoghi, ecc., che parte acquirente dovrà preliminarmente verificare.

Il delegato alla vendita, prima della futura assegnazione, dovrà – ovviamente – effettuare visure aggiornate al fine anche di verificare la piena correttezza / completezza di quanto sopra esposto.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla relazione di stima redatta dal Geom. Giovanni Pramma in data 27 ottobre 2026, alla quale si rimanda, risulta che la suddetta unità è stata interessata da:

P.E. (DIA) n. 34340/2004 del 09.09.2004, intestata a Grandi Progetti srl, relativa alla edificazione di palazzina residenziale

P.E. (DIA) n. 20096/2007 del 04.06.2007, intestata a Grandi Progetti srl, relativa a modifiche alla precedente PE n. 34340/2004

Agibilità del 07.08.2009

Dal raffronto tra quanto riportato sui grafici comunali e quanto invece rilevato in loco, si può ritenere non vi sia corrispondenza in quanto il piano interrato presenta l'esistenza di diverse murature divisorie ed impianti prive di autorizzazione edilizia. A tal proposito il futuro assegnatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla corretta rimessa in pristino degli ambienti con l'eliminazione di tutto quanto non autorizzato e/o non conforme.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti; pertanto, l'aggiudicatario dovrà farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento/sostituzione o rifacimento totale, se necessario, degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, con espresso esonero della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile non è occupato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) **in proprio**: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile b) **in rappresentanza di terzi**: sarà ovviamente dotato di procura notarile che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese, Via Ghiberti n.1 o a mezzo Pec segreteria.va@pec.givg.it

DATI DELL'OFFERENTE

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 cpc *"Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato **personalmente o a mezzo di procuratore legale** anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma."*

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro

documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- di persona fisica / giuridica mediante procura notarile.

Detta procura, che ai sensi dell'art. 571 comma 1 cpc potrà essere conferita **unicamente ad un avvocato**, anche per persona da nominare, dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 2 con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc)
- C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda. Non si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.
- D) **Esame dei beni in vendita:** i beni in vendita potranno essere visionati entro il 07/12/2026. La richiesta di visita dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it. Si invitano gli interessati alla visita di procedere alla **relativa richiesta almeno entro 5 giorni dal termine stabilito** per permettere l'organizzazione della visita.
- E) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre la data del 11/12/2026 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico**. Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive.
- F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.
- G) **Cauzione:** somma pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita **entro 90 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale né a proroga), decorsi inutilmente i quali l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. Si procederà, quindi, a rimettere in vendita il bene. Se il nuovo prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

Saranno dovuti altresì dall'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L del presente bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore, oltre ad € 1.000,00 (soggetti ad IVA) per spese e adempimenti amministrativi.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica.

- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; 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 a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

- L) **Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di trasferimento** (imposte e tasse di trasferimento oltre ad eventuali oneri relativi alla documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente al saldo prezzo, previa quantificazione da parte di GIVG, **nonché i diritti d'asta**, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione, al seguente IBAN: IT05L0306910810100000007385, intestato a GIVG SRL**, secondo le modalità indicate alla lettera H.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- | | |
|------------------------------------|----|
| • fino ad €. 300.000,00 | 3% |
| • da €. 300.001,00 a €. 600.000,00 | 2% |
| • oltre €. 600.001,00 | 1% |

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la cancellazione degli eventuali gravami.

- M) Ai fini fiscali si dà atto che la cessione sarà sottoposta ad imposta proporzionale di registro.

- N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

- O) **Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Busto Arsizio.

P) Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, sul portale nazionale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti www.astagiudiziaria.com; www.givg.it; www.immobiliare.it; www.fallcoaste.it

Q) Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

R) Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.

Istituto Vendite Giudiziarie