

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
PROCEDURE CONCORSUALI

**AVVISO DI VENDITA DEL LIQUIDATORE NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA n. 32/2025**

Sovraindebitamento CCII [REDACTED]

Il sottoscritto Liquidatore Dott. Andrea Schiavinato

Visto il programma di liquidazione, approvato in data 1 gennaio 2026

DISPONE

la **prima** vendita senza incanto con modalità telematiche del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO:

appartamento a LEGNANO Via Novara 47, quartiere Oltrestazione, della superficie commerciale di **159,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).

Ampio appartamento al primo piano del fabbricato, costituito da ingresso, soggiorno con balcone, sala da pranzo, due camere da letto, cucina con annesso piccolo vano di servizio, bagno e ripostiglio oltre ad un balcone accessibile dalla cucina e dalla sala. L'appartamento, pur datato nelle finiture si presenta in buone condizioni generali. Il pavimento dell'ingresso, del soggiorno, del disimpegno tra le camere e del bagno è in lastre di marmo di tonalità medio-scura, quello delle camere è in parquet mentre quello della sala, della cucina e del ripostiglio è in quadrotti di cemento con finitura tipo palladiana, il tutto in buono stato conservativo così come lo sono. le porte interne, in legno tamburato o con specchiature in vetro satinato e gli infissi in legno con monovetro e scuri costituiti da tapparelle in plastica. I pavimenti dei due balconi sono in piastrelle in monocottura. Il bagno, in buone condizioni generali, ha le pareti rivestite in lastre di marmo di tonalità chiara sino ad un'altezza di circa 220 cm ed è dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario, e di vasca da bagno in vetroresina; le rubinetterie sono di tipo monoleva.

L'unità immobiliare è posta al piano primo (secondo livello), ha un'altezza interna di circa 315 cm. Identificazione catastale: foglio 36 particella 10 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 47, piano: 1.

Il tutto come meglio riportato nella perizia estimativa dell'Ing. Nespolo, alla quale si fa integrale rimando.

PREZZO BASE di € 136.372,50

(NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori a tale prezzo in deroga alla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari)

Il prezzo base è pari al valore 136.372,50 "al netto delle decurtazioni nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova” – come meglio indicato a pag. 51 della perizia dell’Ing. Nespolo.

FISSA

l’esperimento di vendita al prezzo base di Euro 136.372,50 nel periodo compreso tra il giorno 21/09/2026 alle ore 12.00 ed il giorno 25/09/2026 alle ore 12.00 per l’aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato.

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di €. 1.000,00

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 speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese, Via Ghiberti n.1 o a mezzo Pec segreteria.va@pec.givg.it

Detta procura 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.

Il modello della procura potrà essere scaricato dal sito su cui l’asta verrà pubblicata o potrà essere richiesto a G.I.V.G. di Varese, contattando i riferimenti, di cui sopra.

In caso di procura 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 di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d’identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante e da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all’asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati).

Il notaio sarà scelto a cura della procedura.

I costi relativi al notaio saranno interamente a carico della parte acquirente.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.

B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 5 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 11/09/2026. La richiesta di visita dovrà avvenire a mezzo mail all’indirizzo telematiche.va@givg.it

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 16/09/2026 ore 12.00 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite carta di credito, assegno circolare o 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 15% 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 120 giorni dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario)

Saranno dovute altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L, del predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.

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) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, **i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario, contrariamente a quanto riportato nella perizia dell'Ing. Nespolo**. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (tasse e imposte di trasferimento, onorario notarile, quest'ultimo quantificato in base alle percentuali qui sotto indicate, oltre Iva, tasse, contributi previdenziali e contributi agli uffici notarili previsti da legge nonché spese relative all'eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, 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, 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 a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il Liquidatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolate di "prima casa" potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

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