



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 308/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Chiara Lepore** professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 21/04/2026

RENDE NOTO

che il **giorno 03/11/2026** alle **ore 10.00**

presso lo studio in Busto Arsizio, via Arona n. 4, 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 cpc) in un unico lotto dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito di **Euro 43.980,70 (Lotto unico)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 32.985,52**, 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 DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

In Comune di Cerro Maggiore via Turati n. 23, per la piena ed intera proprietà: appartamento della superficie commerciale di 64,79,00 mq.

L'unità immobiliare è al piano terra scala "D" prospiciente su via Saffi disposto su un unico livello composto: da ingresso, cucina, soggiorno, una camera letto, un bagno, un balcone e una cantina al piano interrato. All'appartamento si accede sia da via Turati sia da via Saffi, attraversando il cortile/giardino, la porta di accesso non è blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmo ad esclusione dei bagni e cucina in ceramica; le pareti della cucina e del bagno sono in ceramica; gli infissi in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno con specchiature a vetro; bagno vasi, bidet, lavandini, vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; i balconi la pavimentazione in gres con ringhiera parte in muratura e parte in ringhiera in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; impianto TV; l'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con alimentazione elettrica; **impianto di riscaldamento assente** ma sono presenti i termosifoni. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala esterna e percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di

ingresso in ferro, le parte ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto di illuminazione sottotraccia. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala D, ha un'altezza interna di 2.90. Edificata nel 1963.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 3 particella 503 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Circonvallazione, piano: T-S1.

Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: da nord in senso orario APPARTAMENTO: cortile, proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, cortile. CANTINA: proprietà di terzi, corridoi, cortile su due lati. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

Se l'immobile è 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 potrà 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, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NULLA OSTA N. 20/63 per lavori di COSTRUZIONE DI N.7 FABBRICATI, rilasciato il 23/02/1963.

NULLA OSTA N. 118/1963 per lavori di VARIANTE AL PROGETTO GIA' PRESENTATO PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI, rilasciato il 03/07/1965 con il n. 6170 di protocollo, agibilità del 15/01/1969 con il n. 118 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.656,76

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 441,58

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.493,48

Millesimi condominiali: 3.1310

Si specifica che i millesimi di proprietà sono 3.1310, mentre i millesimi per il singolo fabbricato e le scale sono 16,700. Gli importi di cui sopra sono stati comunicati al CTU dall'amministratore dello stabile in data 22/01/2026.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita del 15/09/2004 a rogito Dr. Novelli Franco, rep. 94321, registrato a Milano il 17/09/2004 al n. 11701T Atti Privati e trascritto il 21/09/2004 presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn 133320/70373.

CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Secondo il CTU, l'immobile presenta le seguenti difformità: APPARTAMENTO: accesso locale soggiorno demolizione parziale di parte, rimozione porta e demolizione mazzette e rimozione di porta con allargamento e realizzazione arco - PIANO INTERRATO: sono state realizzate le cantine al posto delle autorimesse (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia DPR 380 s.m.i. art. 36 e 36 bis - 37 accertamento di conformità). Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria o Comunicazione inizio lavori asseverata. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITA' CATASTALE

Secondo il CTU, l'immobile presenta le seguenti difformità: Accesso locale soggiorno demolizione parziale di parte, rimozione porta e demolizione mazzette e rimozione di porta con allargamento e realizzazione arco (normativa di riferimento: Legge 27 febbraio 1985, n. 52 e in particolare l'art. 29, comma 1-bis, introdotto dal D.L. 78/2010, che impone la conformità e le disposizioni del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo il CTU, l'immobile è conforme.

CONFORMITA' IMPIANTI

-IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

-IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione di conformità impianto elettrico (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto elettrico e redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

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 dei beni.

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 DM 217/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato (la vendita potrebbe anche essere soggetta a iva).

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, 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 09/03/2026 a firma del Geom Lucio Bernasconi, 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 sui beni.

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 Busto Arsizio via Arona 4, **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, cpc 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, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in

ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, 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 da notaio 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., Nr 308/25 RGE, Avv. C. Lepore", per un importo 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
COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ 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 perentorio 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. In caso di mancato deposito della prescritta dichiarazione, il giudice disporrà la decadenza dell'aggiudicatario provvedendo ad incamerare la cauzione.

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. 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. 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 verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione 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.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata entro 20 giorni dalla vendita e l'accesso verrà consentito entro 7 giorni dalla vendita.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc 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 Busto Arsizio, via Arona n. 4, e.mail avv.lepore.chiara@gmail.com, tel 0331323021, 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.

Busto Arsizio, 21/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Lepore