



## TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

*Procedura esecutiva n. 303/2025 R.G.E.*

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. TURATO Nicola**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del G.E. Dott. LUALDI Marco del 3 giugno 2026, e come da verbale di udienza del 15 luglio 2026

RENDE NOTO

che il giorno **giovedì 29 ottobre 2026**, alle **ore 10.30**

presso lo studio professionale Dott. BELLONI Stefano in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2, 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.) dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito di **Euro 44.000,00= (quarantaquattromila virgola zero zero)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 33.000,00= (trentatremila virgola zero zero)**, 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

In Comune amministrativo e censuario di **LONATE POZZOLO (VA)**, frazione Tornavento, a parte di complesso immobiliare (originariamente destinato a deposito e commercializzazione di carburanti/lubrificanti, con alloggio di servizio), avente accesso pedonale e carraio da Via del Gregge n.ri 110/112 (S.P. 52), edificato su terreno individuato nella mappa catastale con le particelle 9348 e 9349, e precisamente:

- appartamento al piano primo, composto da ingresso-corridoio, tre locali e servizi igienici.

Dette unità immobiliari risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune, sezione **LO**, foglio **11**, con la seguente particella:

- **9349 sub. 2**, VIA DEL GREGGE n. 110, piano 1, cat. A/3, classe 3, vani 4,0, sup. catast. 61 mq, r.c. Euro 247,90=.

Coerenze:

In senso orario:

- dell'appartamento, a corpo: prospetto su area di proprietà di terzi di cui alla part. 9348, scala ed enti comuni, prospetto su area di cui alla part. 9349 per due lati.

\*\*

A dette unità immobiliari spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti c.c.

Sussistono i patti, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati, per quanto validi ed attuali, di cui all'atto di vendita ricevuto dal Dott. FERRARI Emilio, allora Notaio in Magenta, in data 3 settembre 1962, rep. n. 26.123/9.083, registrato a Magenta il 13 settembre 1962 al n. 429 Mod. I Vol. 117, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 3 con nota in data 16 ottobre 1962 ai numeri 52.630/42.475, atto cui qui si fa espresso ed integrale rinvio, e precisamente:

*"...2) Allo scopo di creare una strada di accesso ai fondi rimasti ai venditori, nonché a quello compravenduto, la società acquirente dovrà lasciare una striscia di terreno della larghezza di ml 5,00 lungo il lato di sud e per tutta la lunghezza dello stesso, che verrà appunto adibito all'accesso e scarico delle proprietà stesse delle parti contraenti, loro successori ed aventi causa.*

*3) La manutenzione di questa strada andrà a carico delle parti stesse in relazione all'uso ed alla lunghezza del fronte del rispettivo terreno. Questa strada servirà per scaricare sulla Provinciale Tornavento Somma Lombardo.*

*4) Lungo i lati dei terreni rimasti ai venditori è dato facoltà a questi di scavare a scopo di estrazione di materiale sabbio-ghiaioso, sino alla distanza non inferiore a ml 20 del terreno qui compravenduto qualunque sia la profondità degli scavi (omissis)".*

\*\*\*

#### STATO DI POSSESSO:

Libero.

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 differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

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

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla voce 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Valutazione della Conformità / dello Stato Legittimo

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001, si rileva che lo stato legittimo dell'immobile sito in Lonate Pozzolo, Via del Gregge, è supportato da un quadro documentale complesso ma coerente, conservato nel Fascicolo Edilizio n. 78-1962.

Sebbene il titolo abilitativo originario prevedesse la realizzazione di un fabbricato destinato a bar-ristorante (opera autorizzata ma mai realizzata come da certificazione del Sindaco in data 31/08/1967), gli atti istruttori successivi operano una traslazione della legittimità sull'attuale consistenza (abitazione-uffici). In particolare:

Corrispondenza Grafica: All'interno del fascicolo d'ufficio n. 78/1962 risultano depositate le tavole tecniche relative al fabbricato effettivamente realizzato, le quali differiscono dal progetto iniziale per tipologia e destinazione d'uso.

Nesso Giuridico della Variante: Il Verbale di Sopralluogo del 05/08/1964 a firma del Tecnico Comunale attesta formalmente la conformità delle opere eseguite rispetto a un "progetto di modifica allegato", integrando di fatto la licenza originaria con gli elaborati di variante presenti in atti.

Validazione Funzionale: La richiesta di agibilità del 31/07/1964 descrive "una casa di abitazione con annesso deposito olii minerali, il relativo certificato di abitabilità rilasciato in data 08/08/1964 descrivono l'immobile come "casa urbana", confermando il riconoscimento amministrativo della nuova destinazione d'uso.

Tale stratificazione documentale permette di configurare una ragionevole conformità dello stato di fatto rispetto alle autorizzazioni dell'epoca, trattandosi di varianti gestite in corso d'opera secondo la prassi amministrativa allora vigente.

Nonostante la coerenza dei documenti d'archivio, per maggiore garanzia e per una definitiva certificazione dello stato legittimo, potranno rendersi necessari ulteriori approfondimenti istruttori e colloqui tecnici mirati presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Tali verifiche saranno volte a confermare l'avvenuto recepimento formale della variante "di fatto" all'interno dei registri storici e l'assenza di eventuali note di diniego non emerse nella presente analisi preliminare e negli atti resi disponibili.

Alla voce 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme..

VEDI NOTE

Alla voce 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale NON conforme allo stato di fatto dell'unità per la diversa conformazione del bagno lato Sud. Risulta necessaria presentazione di nuova planimetria catastale coerente con la conformazione dell'unità, la quale risulta coerente alle planimetrie di progetto riferite al Nulla Osta 798-1962.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Nuove schede catastali. Comprensivo di spese professionali e diritti.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Alla voce 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Alla voce 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

I titoli urbanistico-edilizi e le domande presentate sono i seguenti:

- Immobile realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili, Pratica n. 78/1962, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lonate Pozzolo (VA) in data 4 settembre 1962 per costruzione bar-ristorante con annesso

alloggio del gestore, Via del Gregge, mapp. 4569 b, rilasciata all'\*\*\* (domanda del 30 giugno 1962, prot. n. 78 del 15 luglio 1962);

- Autorizzazione di abitabilità Pratica n. 78/1962, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lonate Pozzolo (VA) in data 8 agosto 1964, per la dichiarazione di abitabilità della costruzione di casa urbana, mapp. 4569 b - 8410 c, autorizzata in pari data (domanda di permesso di abitabilità del 31 luglio 1964, prot. del 1 agosto 1964);

- Comunicazione del Sindaco del Comune di Lonate Pozzolo (VA) del 31 agosto 1967, con cui si certifica che non è stata realizzata la costruzione del bar-ristorante di cui al Nulla Osta del 4 settembre 1962;

- Successivamente non risultano ulteriori provvedimenti autorizzativi.

#### ONERI CONDOMINIALI

Nessuno.

#### PROVENIENZA

Atto di vendita ricevuto dal Dott. FERRARI Emilio, allora Notaio in Magenta, in data 3 settembre 1962, rep. n. 26.123/9.083, registrato a Magenta il 13 settembre 1962 al n. 429 Mod. I Vol. 117, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 3 con nota in data 16 ottobre 1962 ai numeri 52.630/42.475 (acquisto di area con tale atto e successiva edificazione).

#### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Con riguardo all'immobile oggetto della presente procedura, lo stesso risulta essere dotato dell'attestazione di prestazione energetica con codice identificativo n. 1209000001323, emesso il 18 gennaio 2023, valevole fino al 18 gennaio 2033, individuando l'appartenenza della stessa alla classe energetica "G".

\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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. 227/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima del 24 aprile 2026 redatta dall'Arch. TOMACCIO Salvatore Simone, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese al n. B 2166, 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, formulate con riferimento ai singoli lotti (ciascuna busta non potrà contenere che una sola offerta riferibile ad un solo lotto), dovranno essere presentate presso il professionista delegato, nello studio Dott. BELLONI Stefano in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2 (scala sinistra, sesto piano), nei giorni feriali (escluso il sabato), dal **26 ottobre 2026** al **28 ottobre 2026, dalle ore 09.00 alle ore 12.00**, e comunque **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 perentorio di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione e che nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 231/2007 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento, pena la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

### 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 303/2025 RGE, Avv. Turato Nicola", 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  
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 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](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://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. s.r.l., con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail [visite.ba@givg.it](mailto: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.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata entro 20 (venti) giorni dalla vendita e che l'accesso verrà consentito entro 7 (sette) giorni dalla vendita.

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 lo studio professionale Dott. BELLONI Stefano in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2, tel. 392-2952337, e-mail [nturato@libero.it](mailto:nturato@libero.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 09.00 alle ore 12.00.

\*\*

Per quanto possa essere opportuno ed occorrere, si precisa altresì quanto segue:

La busta chiusa, al momento della sua consegna, non dovrà presentare alcuna scritta o altro segno, né dovrà essere una busta con finestra.

Sulla busta, chiusa e senza segni/indicazioni, saranno annotati, a cura del professionista delegato ricevente e/o di un suo incaricato, le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente), previa la sua identificazione, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Alla domanda di offerta dovrà essere apposta una marca da bollo da Euro 16,00=, la cui data di emissione non dovrà essere successiva alla data di sottoscrizione dell'offerta, come da normative vigenti in materia di imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 s.m.i.).

La domanda di offerta dovrà essere fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale, intendendosi avvocato iscritto all'Albo, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 3, L. n. 27/1997 (quale mandatario munito di procura notarile speciale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa).

Se l'offerente è unito civilmente oppure se è stato stipulato un contratto di convivenza, ai sensi della L. n. 76/2016, deve essere specificato il regime patrimoniale dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, in caso di acquisto del bene da parte di un solo coniuge a titolo personale, dovrà essere allegata, oltre a quanto già indicato,

copia conforme all'originale della dichiarazione del coniuge, ai sensi dell'art. 179, comma 1, lett. f), c.c., ricevuta o autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale.

Ai sensi degli artt. 579 e 571, comma 1, c.p.c., l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei 3 (tre) giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la procura notarile speciale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Non saranno accolte offerte contenenti assegni bancari o assegni postali vidimati (di colore giallo).

L'intestazione alla Procedura Esecutiva e l'indicazione del professionista delegato nell'assegno circolare non trasferibile, come sopra indicato, potranno essere solo abbreviati, ma non omessi. Si invita ad esibire l'avviso di vendita al momento dell'emissione dell'assegno circolare non trasferibile, seguendo correttamente quanto espressamente indicato e riportato nell'avviso medesimo.

L'offerta non potrà essere accolta anche in caso di errata intestazione dell'assegno circolare non trasferibile, né nel caso in cui manchi la sottoscrizione della domanda di offerta.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega o in misura inferiore al 15% (quindici per cento) del prezzo da lui offerto.

Si invita espressamente a completare e controllare, con la dovuta attenzione, il contenuto dell'offerta stessa, unitamente a tutti gli allegati, secondo quanto prescritto e dettagliatamente previsto nell'avviso di vendita e nell'ordinanza di delega, in tempo utile e senza compulsare il professionista delegato (e/o suoi incaricati) per attività estranee e/o chiaramente riportate e descritte nell'avviso di vendita, che devono essere svolte dall'offerente.

La responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività della domanda di offerta, e di tutta la documentazione e le informazioni richieste, è ad esclusivo carico dell'offerente e che, pertanto, non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo.

In caso vi fossero spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applicherà l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

In caso di immobile non libero, il professionista delegato comunicherà immediatamente al Giudice dell'Esecuzione, unitamente al verbale di aggiudicazione, l'eventuale interesse

manifestato dall'aggiudicatario ad ottenere la liberazione del bene immobile a mezzo del custode nominato.

Il giudice, per tramite del custode nominato, comunicherà all'occupante un avviso nel quale verranno rappresentate le tempistiche della procedura di rilascio.

Il Professionista Delegato comunicherà tempestivamente, al Giudice dell'Esecuzione ed al custode, l'intervenuto versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario ed il Professionista Delegato stesso provvederà senza indugio, ex art. 560 c.VII c.p.c., alla predisposizione ed alla trasmissione al Giudice dell'Esecuzione della (bozza) del decreto di trasferimento.

Il giudice dell'esecuzione, all'esito di tale trasmissione, emetterà contestualmente il decreto di trasferimento e l'ordine di liberazione.

Diversamente l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a propria cura e spese.

Per eventuali agevolazioni fiscali e/o per l'applicazione di qualunque altro trattamento fiscale e/o tributario, l'aggiudicatario potrà presentare apposita richiesta e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, conforme a legge, attestante i requisiti richiesti, a propria cura e sotto la propria responsabilità.

Al decreto di trasferimento non dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del Decreto Regione Lombardia n. 176 del 12 gennaio 2017.

Come da Circolare maggio 2025 - *question time* della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Busto Arsizio, la presenza durante l'esperimento d'asta (sia essa in presenza che telematica, ove prevista) sarà consentita SOLO alle parti (quali creditore procedente, creditore intervenuto, debitore ed i rispettivi difensori) ed agli offerenti, ma NON ad accompagnatori e/o a soggetti non offerenti/soggetti terzi, poiché si tratta di una vera e propria udienza, non pubblica, ex art. 569, comma terzo, c.p.c., così che non potranno essere ammessi altri soggetti (sia fisicamente che *online*), e posto che si tratta di soggetti terzi che non hanno alcun titolo per potere partecipare ed assistere all'esperimento di vendita.

Gallarate, lì 5 agosto 2026

Il professionista delegato  
(Avv. Turato/Nicola)  
