

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Seconda Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
N.117/2025 R.G.E.

Promossa da:

Creditori intervenuti:

Contro:

1^ AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato **Avv. Guido FENAROLI Notaio** di Legnano, con studio in Busto Arsizio, via Don Giovanni Minzoni n.2,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione D.ssa Elisa TOSI del giorno 22 ottobre 2025;
- visti gli artt.591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

che il giorno **3 (tre) marzo 2026 (duemilaventisei)** alle ore **11:00 (undici)**

nella sala aste sita presso la sede della "G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie in Busto Arsizio (VA) viale Sardegna n.3, si procederà alla vendita con modalità telematica sincrona mista (cartacea e telematica) ai sensi dell'art.2 comma I lettera h) del DM 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto per il prezzo base stabilito di **Euro 196.000,00 (centonovantaseimila/00)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 147.000,00 (centoquarantasettemila/00)** prezzo corrispondente al prezzo base ribassato del 25% (venticinque per cento).

Qualora tale 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

In Comune di **PARABIAGO** nel complesso condominiale denominato "**LA MAGNOLIA**" avente accesso pedonale da via San Michele n.102 e carraio da via Giuseppe Parini n.4 appartamento disposto su due livelli collegati da scala interna e



composto da soggiorno/letto, cottura, disimpegno, bagno e terrazzo al piano primo e vani accessori al piano secondo (sottotetto) con annesso vano cantina e pertinenziale box auto al piano interrato, il tutto distinto in **Catasto Fabbricati** di detto Comune come segue:

- **Foglio 6 (sei), mappale 254** (duecentocinquantaquattro), **subalterno 713** (settecentotredici), via San Michele n.102, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq., escluse aree scoperte 82 mq., R.C. Euro 658,48;

- **Foglio 6 (sei), mappale 254** (duecentocinquantaquattro), **subalterno 730** (settecentotrenta), via Giuseppe Parini snc, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq., superficie catastale totale 37 mq., R.C. Euro 76,69;

coerenze dell'appartamento a piano primo:

altra unità immobiliare, ballatoio comune, altra unità immobiliare, prospetto su via San Michele e prospetto su altra unità immobiliare;

coerenze dell'appartamento a piano secondo (sottotetto):

altre unità immobiliari per due lati, prospetto su via San Michele e prospetto su altra unità immobiliare;

coerenze della cantina:

altra unità immobiliare, disimpegno comune, altra unità immobiliare e terrapieno;

coerenze del box auto:

corsello di manovra comune, altra unità immobiliare e terrapieno per due lati.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n.32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

Offerta con modalità analogica/cartacea:

Le offerte di acquisto, (di cui è scaricabile in modello dal sito internet www.tribunale-bustoarsizio.giustizia.it) in marca da bollo da Euro 16,00 (sedici/00), dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Busto Arsizio via Don Minzoni n.2, **entro le ore 13.00 (tredici) del giorno (2 (due) marzo 2026 (duemilaventisei))**. Sulla busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del soggetto che deposita il plico, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare "non trasferibile" intestato a "TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO N.117/2025 - NOTAIO GUIDO FENAROLI", per una somma pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre 1/4 (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;

L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Offerta con modalità telematica:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta formulata utilizzando esclusivamente il modulo precompilato "Offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente



accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita pubblica sul portale del gestore della vendita telematica.

In particolare, il soggetto interessato deve dare, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente dovrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile e inserendo i documenti di seguito indicati da allegare all'offerta per la validità della stessa.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente firmare digitalmente l'offerta generata dal sistema, ricaricarla e confermarla. L'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale che potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Una volta conclusa e confermata l'offerta il sistema invierà, in base alla scelta effettuata, alla posta elettronica ordinaria (PEO) o alla posta elettronica certificata (PEC) una mail con i dati per recuperare l'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.



Il presentatore che, invece, si avvale di una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015 (PEC per la vendita telematica) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;



- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- h) copia, anche per immagine della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- i) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

IBAN **IT89A 02008 22800 000104651813** con la seguente causale:

POSIZIONE (spaziatura) 202500011700001 (spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno fissato come termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato entro la tempistica predetta è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì, esclusi

festivi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 presso il quale è possibile ottenere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo di posta elettronica certificata, necessari per la partecipazione all'asta.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Le buste telematiche pervenute dal Ministero saranno rese visibili al professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega ovvero on-line, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

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% (venticinque per cento), 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.

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 ovvero formulato l'offerta telematica.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti



partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

A seguito dell'aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, **entro 120 (centoventi) giorni dalla gara** e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Si precisa che:

- la vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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 riduzioni 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 e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

- 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'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2015.

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

Dalla relazione di stima, pubblicata sul sito internet www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> unitamente alla ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato:

- è occupato dal debitore esecutato, quindi libero;

- il rilievo effettuato durante il sopralluogo ha evidenziato difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto del sottotetto autorizzato (nello specifico la PE 328/2008). Si evidenziano infatti: la diversa destinazione dei locali (autorizzati quali sgombero/stenditoio, ma di fatto utilizzati quali camere da letto e servizio igienico); una diversa distribuzione interna dei vani (presenza di un tavolato che ha dato origine alla formazione di un servizio igienico e mancata presenza della delimitazione dei due vani a sgombero; presenza di aperture con velux non riportate sugli elaborati progettuali autorizzati. Si rende necessaria una pratica edilizia per sanare le difformità sopra rilevate: si potrà regolarizzare solo la distribuzione interna dei locali, ma il servizio igienico andrà dismesso in quanto non sanabile. non avendo una altezza interna regolamentare;

- la scheda catastale dell'unità abitativa reperita agli



atti non è conforme all'ultimo progetto autorizzato. Peraltro è stata oggetto di variazione in data 20/03/2019, ma la "diversa distribuzione degli spazi interni" richiamata, non ha avuto riscontro in pratiche edilizie autorizzative presentate per tali trasformazioni. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della scheda catastale con procedura docfa;

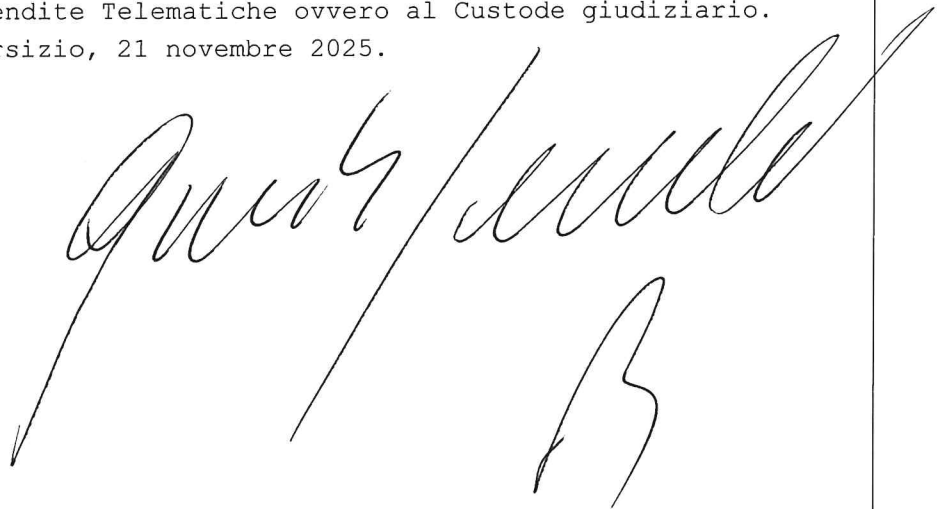
- la proprietà non ha prodotto le dichiarazioni di conformità degli impianti idro-termo-sanitario esistenti. Si rileva che in fase di istanza di agibilità risultano depositati agli atti comunali le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma stanti le numerose unità immobiliari del complesso edilizio è risultato estremamente difficoltoso individuare quelli specifici delle unità di cui trattasi. Le difformità sono regolarizzabili mediante verifica degli impianti idro-termo-sanitario esistenti, eventuale loro adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Si precisa che è stata nominata custode giudiziaria del compendio immobiliare la società "G.I.V.G. S.R.L." con sede in Busto Arsizio viale Sardegna n.3 - telefono 0331/322665 - 0331/320474 - mail: visite.ba@givg.it e che maggiori informazioni possono essere fornite dalla predetta società.

L'immobile sarà visitabile sino a 7 (sette) giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. La richiesta di accesso all'immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 (venti) giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode giudiziario.

Busto Arsizio, 21 novembre 2025.

A large, stylized handwritten signature in black ink, followed by the letter 'B' as an initial or mark.