



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 179/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Dott. Enrico Ceriani**, professionista delegato **dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Milton D'Ambra** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 04/12/2025

RENDE NOTO

che il **giorno 11/03/2026**, alle **ore 9,30**

nello studio in Legnano, via XXIX Maggio n. 18, 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 più lotti dei beni oltre descritti

per il prezzo base stabilito di **Euro 88.000,00 (Lotto 1)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 77.000,00 (Lotto 2)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 66.000,00 (Lotto 1)**, 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.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 57.750,00 (Lotto 2)**, 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

LOTTO 1

In Comune di Saronno (VA), Via Guglielmo Marconi 52, per la piena ed intera proprietà: appartamento bilocale della superficie commerciale di 70,47 mq posto al piano terra, composto da angolo cottura, soggiorno, bagno e camera, con annessa cantina al piano interrato.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:
foglio 12 particella 302 sub. 63 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 52, piano: T-S1.

STATO DI POSSESSO:

l'immobile è occupato con contratto di locazione 2+2, stipulato il 18/10/2023. Per ogni altra informazione contattare il Custode giudiziario GIVG: tel. 0331/322665 – 0331/320474, e-mail visite.ba@givg.it

Cauzione conduttore € 500,00.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

-Concessione Edilizia N. 222/01 e successive varianti, per lavori di cambio destinazione d'uso da deposito rustico a residenza, rilasciata il 12/03/2002 con il n. 222/01 di protocollo.

Nel fascicolo non è stata reperita richiesta di Agibilità

- D.I.A. N. 389/03 e successive varianti, per lavori di Ampliamento unità immobiliare e relative modifiche interne e realizzazione di vano cantina, presentata il 29/10/2003 con il n. 42984 di protocollo, agibilità del 02/10/2006 con il n. 389/03 di protocollo.

- PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 82 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona Tessuto di prima espansione storica - art. 28 NdP PdR.

ONERI CONDOMINIALI

Da quanto risulta dalla relazione peritale:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 603,88

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 9.825,82

PROVENIENZA

Atto di compravendita stipulato il 29/09/2009 a firma di Notaio Cocchia Roberta ai nn. 57163/2854 di repertorio, trascritto il 10/11/2009 a Milano 2 ai nn. R.P. 95270 R.G. 150997.

Conformità Edilizia: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità Catastale: l'immobile risulta conforme.

Conformità Urbanistica: l'immobile risulta conforme.

Corrispondenza Dati Catastali/Atto: l'immobile risulta conforme.

Fermo restando quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare all'Ufficio Tecnico competente se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto della vendita, quale in oggi emergenti in fatto rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Il perito ha dichiarato che, per quanto concerne gli impianti presenti nell'appartamento, le relative eventuali dichiarazioni di conformità non sono state rinvenute. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

In Comune di Saronno (VA), Via Guglielmo Marconi 52, per la piena ed intera proprietà: appartamento bilocale della superficie commerciale di 67,47 mq posto al piano primo (sottotetto), composto da disimpegno, cucina, soggiorno, camera e bagno con annesso ingresso e ripostiglio al piano terra.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 12 particella 302 sub. 64 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 52, piano: T-1.

STATO DI POSSESSO:

l'immobile è occupato con contratto di locazione 4+4 stipulato il 18/10/2023. Il custode giudiziario è stato autorizzato dal GE ad inviare disdetta alla prima scadenza.

Per ogni altra informazione contattare il Custode giudiziario GIVG: tel. 0331/322665 – 0331/320474, e-mail visite.ba@givg.it

Cauzione conduttore € 500,00.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Concessione Edilizia N. 222/01 e successive varianti per lavori di cambio destinazione d'uso da deposito rustico a residenza, rilasciata il 12/03/2002 con il n. 222/01 di protocollo.

Nel fascicolo non è stata reperita richiesta di Agibilità

- D.I.A. N. 389/03 e successive varianti, per lavori di Ampliamento unità immobiliare e relative modifiche interne e realizzazione di vano cantina, presentata il 29/10/2003 con il n. 42984 di protocollo, agibilità del 02/10/2006 con il n. 389/03 di protocollo
- PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 82 del 20/12/2012, l'immobile ricade in zona Tessuto di prima espansione storica - art. 28 NdP PdR.

ONERI CONDOMINIALI

Da quanto risulta dalla relazione peritale:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 277,69;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.328,61.

PROVENIENZA

Atto di compravendita stipulato il 29/09/2009 a firma di Notaio Cocchia Roberta ai nn. 57163/2854 di repertorio, trascritto il 10/11/2009 a Milano 2 ai nn. R.P. 95270 R.G. 150997.

Conformità Edilizia: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità Catastale: l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità Urbanistica: l'immobile risulta conforme.

Corrispondenza Dati Catastali/Atto: l'immobile risulta conforme.

Fermo restando quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare all'Ufficio Tecnico competente se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto della vendita, quale in oggi emergenti in fatto rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Il perito ha dichiarato che, per quanto concerne gli impianti presenti nell'appartamento, le relative eventuali dichiarazioni di conformità non sono state rinvenute. 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.

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

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

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 **29/10/2025 a firma Arch. Gian Paolo Balestrini** 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 Legnano, via XXIX Maggio n. 18, esclusivamente al mattino dalle ore 9,00 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, 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, 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 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 "179/2025 TRIB. BUSTO A. ENRICO CERIANI" 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.

ANTIRICLAGGIO: Si informano gli interessati all'acquisto dell'obbligo di sottoscrivere il modulo antiriciclaggio ove indicare la provenienza delle somme di versamento del prezzo. 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.

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 del versamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata. Pertanto, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà la somma versata a titolo di cauzione che sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa. Inoltre 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, **formulando la richiesta di visita entro 20 giorni dalla vendita e 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.

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 Legnano, via XXIX Maggio n. 18, tel. 0331 599454, e.mail enrico.ceriani@studioceriani.com, 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.

Legnano, 10/12/2025

Il professionista delegato
Dott. Enrico Ceriani