

Tribunale Civile e Penale di Busto Arsizio
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 100/2025
Giudice dell'Esecuzione dottor Marco LUALDI

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 100/2025, delegata per le operazioni di vendita alla sottoscritta dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio in Legnano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, con studio in Legnano, Piazza Ezio Morelli n. 9,

promossa da:

-

creditore procedente

nei confronti di:

-

debitore esecutato

Avviso di vendita senza incanto
(con modalità SINCRONA MISTA)

La sottoscritta dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio in Legnano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in virtù di provvedimento del 17 dicembre 2025 a firma del dottor Marco LUALDI, visto il D.L. n. 83/2015 convertito nella Legge n. 132/2015,

AVVISA

che il giorno 29 aprile 2026 alle ore 15:00, presso la Sala Aste del Custode Giudiziale società "G.I.V.G. S.R.L." sita in Busto Arsizio, Viale Sardegna n. 3, è fissata la vendita senza incanto - con modalità "sincrona mista" (1° esperimento di vendita), dell'immobile pignorato in calce meglio descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, quote di comproprietà condominiali, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, alle seguenti modalità:

1. la vendita avrà luogo in unico lotto;
2. il prezzo base è stabilito in euro 484.000 (quattrocentottantaquattromila); potranno essere tenute valide ed efficaci offerte presentate per un importo pari o superiori ad euro 363.000 (trecentosessantatremila), prezzo corrispondente al prezzo base, ribassato del 25% (venticinque per cento).
3. l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto di cui infra, contattando il nominato Custode Giudiziaro; la richiesta di accesso all'immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode incaricato "G.I.V.G. S.r.l." IVG di Varese.
4. Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 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, e precisamente:

A) Offerta con modalità analogica/cartacea:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa con marca da bollo da euro 16,00 presso lo studio del Professionista Delegato sito in Legnano (MI), Piazza Ezio Morelli n. 9, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, **entro quindi le ore 13:00 del giorno 28 aprile 2026**;

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, dovrà essere allegata documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato o visura camerale del Registro Imprese, Procura in originale o in copia autentica, atto di nomina che giustifichi i poteri, ecc....);

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 - RGE n. 100/2025 - Fresca Fantoni Carla**", per un importo non inferiore al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà poi trattenuta in caso di eventuale mancato versamento del saldo del prezzo a titolo di multa (salva e impregiudicata la condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c.).

Si precisa inoltre che, nel caso in cui la dicitura per l'intestazione dell'assegno circolare (sopra indicata) dovesse essere troppo lunga, è possibile "omettere" il nome del delegato, e quindi intestarlo semplicemente a:

"Tribunale di Busto Arsizio - RGE n. 100/2025".

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

B) Offerta con modalità telematica:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, **entro quindi le ore 13:00 del giorno 28 aprile 2026**, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it del file criptato in formato zip.p7m, contenete l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta formulata utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "offerta telematica", reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, ovvero all'interno del portale del gestore della vendita telematica.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E 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, pubblicata 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 potrà 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 modello 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 posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/215 (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 risulta inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo

base (e quindi non inferiore ad euro 363.000 (trecentosessantatremila)), e se 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, cauzione che sarà poi trattenuta in caso di eventuale mancato versamento del saldo di prezzo a titolo di multa **(salva e impregiudicata la condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.)**.

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 Ministeriale 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 d'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 per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscriverà l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
- d) copia per immagine della Procura Speciale o 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 a 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 rilasciata 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) il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 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 dei 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: IT89A0200822800000104651813,

riportando esattamente la seguente causale:

POSIZIONE (spazio) 2025000100000001 (spazio) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.

IBAN

IT89A0200822800000104651813

CAUSALE *
POSIZIONE 2025000100000001 (nome di fantasia)
(il nome di fantasia non deve identificare l'offerente)

* "POSIZIONE" è un termine obbligatorio
* <u>riportare esattamente gli spazi come indicato</u>
il codice numerico è così composto:
2025 - anno della procedura esecutiva (4 caratteri)
* 000100 - numero della procedura esecutiva (6 caratteri)
00001 - lotto (5 caratteri)

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 allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato 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 avvocato, anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

ASSISTENZA

per "ASTE GIUDIZIARIE":

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 ed 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.

5. Rilevato che il D.M. n. 32/2015 prevede che le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica debbano essere espletate sotto la cura del gestore quale soggetto autorizzato dal Giudice e sotto il controllo del Professionista Delegato quale referente, e considerato altresì che la scelta del gestore deve essere effettuata in autonomia dal Giudice (ex art. 68 c.p.c.), tra i soggetti iscritti nel Registro Gestori delle Vendite Telematiche, è stato nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società:

ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

6. 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%, 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.

7) 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 (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.

8. 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.

9. 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 giorni dalla gara** e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa (salva e impregiudicata la condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

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

Nel termine perentorio fissato per il versamento del prezzo (120 dall'aggiudicazione), l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e pensale, 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.

10. Si precisa che:

* la vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo;

* la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né

a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base 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.

11. Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

12. PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte sul **"Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia"** (PVP) ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c e 631 bis c.p.c a cura di Astalegale.net S.p.A., in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione.

2. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c:

a) per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**;

b) per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE SRL:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito);
- pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio **Gestionale Aste** sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it;
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. di-**

strettuale Aste Giudiziarie.

Custode giudiziario dell'immobile è la società "G.I.V.G. S.R.L." con sede in Varese, Via Valgella n. 11, sede operativa in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665-320474, "mail": (visite.ba@givg.it), alla quale è possibile rivolgersi al fine di concordare una eventuale visita presso l'immobile pignorato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è costituito da porzione immobiliare sita in Comune di Saronno (VA), Via Roma n. 68, e precisamente:

- villetta disposta su tre piani, composta da due locali, cucina, servizio, disimpegno e portico al piano terra, quattro locali, disimpegno, servizio e balcone al piano primo, due vani cantina e disimpegno al piano seminterrato, con annessa area di pertinenza esclusiva.

Detta porzione immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati di Saronno (VA) alla sezione SA, al 12, mappale 249 (duecentoquarantanove), Via Roma n. 68, piani S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 9,5, rendita catastale euro 981,27, in base a scheda registrata in data 13 febbraio 1986 al n. 76/1.

Come indicato nell'atto di provenienza e nella Perizia, sussiste servitù attiva sulla strada di accesso all'altra proprietà adiacente, posta sul retro dell'immobile oggetto di esecuzione, con accesso da Via Roma n. 70.

L'atto di provenienza contiene altresì "patti inerenti la gestione delle aperture della pavimentazione e della gestione della Via con diritto di passo carraio e pedonale".

L'immobile oggetto di vendita risulta occupato in base a contratto di comodato, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 20 marzo 2013, avente durata indeterminata e contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 22 novembre 2026, con prossima scadenza 31 dicembre 2027.

Per la documentazione urbanistica e per tutti i dettagli relativi all'immobile si rinvia alla perizia di stima redatta dall'arch. Giovanni FRASSO in data 10 novembre 2025, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed alla quale si fa integrale rinvio.

A tal fine si consiglia leggere i capitoli 7 e 8 relativi alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene.

Legnano, 20 gennaio 2026.

dr.ssa Carla Fresca Fantoni, Notaio delegato.

