



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 189/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Paola Maria Verrengia** professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 28/01/2026

RENDE NOTO

che il **giorno 22/09/2026** alle **ore 10.00**

presso lo studio in Busto Arsizio, via Arona 4 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito di **Euro 49.600,00 (Lotto unico)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 37.200,00**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

Qualora l'offerta ribassata sia l'unica pervenuta e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNICO

In Comune di Arsago Seprio (VA), Via della Torre 21 - via Garibaldi 19, per la piena ed intera proprietà:

appartamento della superficie commerciale di **66,00** mq ad uso residenziale posto al piano secondo con cantina al piano secondo sottotetto, il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato tipo casa di corte, realizzato ad inizio 1900, posto nella zona centrale storica del Comune di Arsago Seprio (VA).

Identificazione catastale:

foglio 12 particella 2697 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA TORRE n. 21; VIA G. GARIBALDI n. 19, piano: 2, derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/12/1982 in atti dal 15/01/1997 COMPRENDE I MOD.44 DAL N.28 AL N.46 IN PARI DATA-CLASSAMENTO LEGGE N.154/1988 (n. 47.1/1982).

Coerenze: Da Nord in senso orario: Appartamento: altre unità, spazi comuni, altra unità, passaggio comune, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione.

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

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Concessione Edilizia **N. 2853**, per lavori di Sistemazione interna fabbricato - Modifica aperture esterne, rilasciata il 21/03/1988. Immobile realizzato ante 01/09/1967.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.13 del 17/04/2012, l'immobile ricade in zona A - Nucleo di antica formazione.

ONERI CONDOMINIALI come indicati nella CTU (alla data del 01/12/2025)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 350,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.400,00**

Millesimi condominiali: **46,272**

Ulteriori avvertenze in CTU:

Informazioni ricevute dall'amministrazione condominiale Studio Dott. Comm. Elisabetta Gottardi
- Via Roma, 86 - 21010 Arsago Seprio (VA) - Tel. +39 0331 769634.

Spese condominiali complessivamente scadute non pagate al 01/12/2025: EUR 3.057,13;

Spese condominiali anni degli ultimi 3 esercizi deliberati:

- EUR 1.028,76 dal 01/04/2023 al 31/03/2024;
- EUR 664,47 dal 01/04/2024 al 31/03/2025;
- EUR 662,42 dal 01/04/2025 al 31/03/2026

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al debitore in forza di atto di compravendita immobiliare del 23/09/2005 a rogito Notaio Oliva ai nn. 105412-10029 di repertorio, trascritto il 29/09/2005 a Milano 2 ai nn. 141357-73136.

CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha rilevato le seguenti: E' stata richiesto accesso agli atti presso il Comune di Arsago Seprio. Sulla base delle informazioni disponibili l'Ufficio Tecnico ha effettuato ricerche delle pratiche edilizie. Sono state reperite una serie di pratiche riguardanti unità all'interno del fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima. Le pratiche fornite NON riguardano l'unità in oggetto. La pratica edilizia indicata nell'atto di provenienza Notaio Oliva rep. 105412-10029 è

indicata la Concessione Edilizia pratica 2853 del 21/03/1988 per "sistemazione interna del fabbricato e modifica aperture esterne". Tale pratica NON è stata reperita a causa dell'attività di spostamento degli archivi in Comune. Di conseguenza NON risulta possibile esprimere giudizi in merito alla conformità edilizia. Si precisa tuttavia quanto segue: - Immobile edificato in data anteriore al 01/09/1967 - La planimetria catastale di primo impianto del 07/12/1982 corrisponde nella consistenza all'unità immobiliare. - Le opere interne NON corrispondono alla scheda catastale, di conseguenza si desume in via indiretta la NON regolarità edilizia dell'unità. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

E' stata richiesto accesso agli atti presso il Comune di Arsago Seprio. Sulla base delle informazioni disponibili l'Ufficio Tecnico ha effettuato ricerche delle pratiche edilizie. Sono state reperite una serie di pratiche riguardanti unità all'interno del fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima. Le pratiche fornite NON riguardano l'unità in oggetto. La pratica edilizia indicata nell'atto di provenienza Notaio Oliva rep. 105412-10029 è indicata la Concessione Edilizia pratica 2853 del 21/03/1988 per "sistemazione interna del fabbricato e modifica aperture esterne". Tale pratica NON è stata reperita a causa dell'attività di spostamento degli archivi in Comune. Di conseguenza NON risulta possibile esprimere giudizi in merito alla conformità edilizia.

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Unità immobiliare NON conforme alla planimetria catastale. Rispetto alla planimetria catastale sono state rimosse le pareti interne di divisione tra bagno/cucina/anticamera (disimpegno), con formazione di nuova parete divisoria e formazione di bagno lungo il lato Est. Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Nuove schede catastali a seguito di sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU non ha evidenziato alcuna difformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del DM 217/2015.

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

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Il bene/ i beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 01/12/2025 a firma Arch Salvatore Simone Tomaccio, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VENDITA SENZA INCANTO

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio, via Arona 4, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto legittimato previa autorizzazione del giudice tutelare ove necessaria;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

2. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte-retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante;

- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;

- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;

- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. B. A., 189/2025RG, Avv. P. M. Verrengia", 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) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 - 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail visite.ba@givg.it) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

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

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Busto Arsizio, via Arona 4, tel. 0331323021-636754, e.mail paola@studiolegaleverrengia.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 9,00 alle ore 12,00.

Busto Arsizio lì 28/05/2026

Avv. Paola Maria Verrengia