



## **TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

### **Sezione Esecuzioni immobiliari**

#### **Procedura esecutiva immobiliare 205/2025 R.G.E.**

#### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Dott.ssa Cristina Mantovani**, Dottore Commercialista con studio in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Marco Lualdi ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 12 novembre 2025,

#### **RENDE NOTO**

che il **giorno 28 APRILE 2026**, alle **ore 11**

presso lo studio in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis, 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 del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito di **Euro 20.000,00 (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 16.000,00**, 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 DELL'IMMOBILE**

##### **LOTTO UNICO**

In Comune di **BUSTO ARSIZIO VICOLO CATANIA 5**, piena ed intera proprietà di:

**Fabbricato con destinazione a deposito composto da n. 3 locali al piano terra con annessa area di compendio.**

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue: **foglio 10 particella 7642 sub. 510** (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Bellini 17.

Coerenze:

Coerenze: da nord in senso orario proprietà di terzi, vicolo Catania e proprietà di terzi.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. 121/54, per lavori di muro di cinta, presentata il 25/07/1954 con il n. 10493 di protocollo.

Nulla osta per opere edilizie N. 198/55, per lavori di ampliamento villa, presentata il 12/07/1955 con il n. 11421 di protocollo.

Autorizzazione N. 566/85, per lavori di Adeguamento centrale termica, presentata il 24/10/1985 con il n. 26048 di protocollo, agibilità del 19/02/1986 con il n. 25 di protocollo.

Denuncia Inizio Attività N. 72/2005, per lavori di formazione recinzione e cancello automatico, presentata il 07/03/2025 con il n. 12938 di protocollo.

Denuncia Inizio Attività N. 106/2005, per lavori di spostamento tavolati interni e adeguamenti impianti, presentata il 21/04/2005 con il n. 23015 di protocollo.

PRATICA DECADUTA

Denuncia Inizio Attività N. 298/2010, per lavori di Installazione di pannelli fotovoltaici, presentata il 27/08/2010 con il n. 60414 di protocollo.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 59 del 20/06/2013 e pubblicato sul BURL n.51 del 18/12/2013 e successiva variante, l'immobile ricade in zona ambito residenziali di interesse storico-ambientale ZONA B6 - Sottozone B6/a - ambiti di interesse storico-ambientale da tutelare a verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### 1. Descrizione

Sono porzioni del tessuto urbano non omogenei per quanto riguarda la densità edilizia e la tipologia e si divide in tre ambiti. Nel primo caso, si tratta di ambiti con una prevalenza di aree libere, non edificate e con una presenza qualificante di aree verdi, nel secondo caso, si tratta di ambiti prevalentemente edificati che presentano un tessuto misto produttivo/artigianale e residenziale, quale risultato della stratificazione avvenuta nel corso degli anni. Nel terzo caso si tratta di aree in prevalenza libere che svolgono una funzione ecologica e ambientale e garantiscono la presenza di spazi non edificati all'interno del tessuto urbano consolidato (verde privato con funzione ecologica e ambientale).

#### 2. Finalità

Per gli ambiti prevalentemente liberi ed in cui la presenza delle aree verdi e del patrimonio arboreo è significativa, il piano si propone di tutelare, conservare e mantenere il verde esistente; per gli ambiti liberi ed in cui la presenza del patrimonio arboreo è minima, il piano propone il ruolo di garantire permeabilità e interruzione dell'edificato all'interno del tessuto consolidato; mentre per gli ambiti prevalentemente edificati il piano si propone di avviare interventi in grado di garantire un utilizzo del patrimonio edilizio, in grado di consolidare e rinnovare i caratteri del tessuto urbano.

#### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono: destinazione principale Abitazioni urbane e Residenze collettive. Destinazione secondaria: Abitazioni di servizio ad altre attività, Servizi alla residenza.

Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, Attività paracommerciali.

Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato (solo per la zona B6b), Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV1a (solo per la zona B6b), Terziario avanzato, Artigianato di servizio, Attività per il tempo libero e alla cura della persona, Parcheggi Pluripiano (solo per la zona B6b), Uffici direzionali, Studi professionali, Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, Centri di ricerca, Alberghi, Residenze assistite, Residence/case albergo.

Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse:

- limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto).
- In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.

All'interno degli edifici di uso produttivo con attività in essere alla data di adozione del PGT, sono ammessi i subentri e i cambi di ragione sociale e sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici, igienico-sanitari o comunque legati a sopravvenute normative.

È ammesso l'insediamento di nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1<sup>^</sup>.

#### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

La zona B6 è suddivisa in 3 sub ambiti, due dei quali differiscono esclusivamente per l'indice massimo, in relazione alla densità esistente.

Per il sub ambito B6a:

- a.  $I_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
- b. H = esistente
- c. RC= 30%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e.  $V_f = 30\%$
- f.  $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per il sub ambito B6b:

- a.  $I_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- b. H = 11,00 m
- c. RC= 40%
- d. P = vedi tabella Art. 10
- e.  $V_f = 30\%$
- f.  $V_p = 1/3 \text{ di } V_f$

Per quanto riguarda le aree comprese all'interno del sub ambito B6c sono sprovviste di capacità edificatoria propria.

#### 5. Modalità di intervento

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata.

Superficie territoriale (mq): 500 mq - Dotazione aree di interesse pubblico: nessuno - Modalità

attuativa: Titolo abilitativo semplice o equipollente;

Superficie territoriale: Da 1.500 a 3.500 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo;

Superficie territoriale: Da 3.501 a 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Monetizzazione o cessione all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo;

Superficie territoriale: Oltre 5.000 - Dotazione aree di interesse pubblico: Cessione dell'area all'interno del perimetro - Modalità attuativa: Piano Attuativo.

Per quanto riguarda il sub-ambito B6a, le aree che presentano capacità edificatoria residua, fino al raggiungimento dell'indice indicato, potranno realizzare interventi di ampliamento di edifici esistenti, oppure nuovi edifici, purché contigui o in ampliamento a quelli esistenti. E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici non contigui a condizioni che vengano tutelate le essenze arboree presenti e venga garantita la gestione del verde in forma omogenea e continua. Per tali interventi il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al pagamento di un contributo compensativo finalizzato al miglioramento del sistema ambientale corrispondente alla monetizzazione degli standard generati.

Il titolo è riferito solamente all'immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione urbana BU - foglio 10 p.la 7642 sub 510.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

SI FA INOLTRE PRESENTE CHE L'IMMOBILE E' PRIVO DI IMPIANTI.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato edificato senza autorizzazione edilizia (normativa di riferimento: testi unico dell'edilizia DPR 380/2001 art.36 e 36 bis interventi in assenza di titolo).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di permesso di costruire in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

presentazione pratica comunale: €.2.300,00

sanzioni e oneri: €.14.231,73

diritti segreteria e marca da bollo: €.387,14

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione urbana BU - foglio 10 p.la 7642 sub 510

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: smaltimento alle discariche autorizzate e demolizione parete (normativa di riferimento: presenza di lastre in eterni a terra).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smaltimento a discariche autorizzate e demolizione in parte del fabbricato già parzialmente demolito

Costi di regolarizzazione:

Redazione del piano per smaltimento da presentare ASL e smaltimento eternit effettuato da imprese iscritte al registro imprese, importo stimato: €2.100,00

Art.20.20.10.10 Demolizione muratura in mattoni compreso trasporto (7.00x3.15x0.30)=  
mc6.62x€ 159,85: €1.058,21

Non compreso nel listino diritti di discarica: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte delle imprese specializzate allo smaltimento ed iscritte all'albo della regione Lombardia sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

Listino prezzi informativi opere compiute per l'edilizia Varese 2024 (II semestre 2023)

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto; la presenza di parete divisorie e di aperture non indicate (normativa di riferimento: Legge 27 febbraio 1985, n. 52 (e in particolare l'art. 29, comma 1-bis, introdotto dal D.L. 78/2010), che impone la conformità e le disposizioni del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di variazione all'agenzia delle entrate - ufficio provinciale - territorio servizi catastali

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

planimetria: €500,00

diritti catastali: €70,00

diritti cassa geometri: €25,00

IVA 22%: €115,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio vicolo Catania 4, piano T - Sezione urbana BU - foglio 10 p. Ila 7642 sub 510.

Si comunica inoltre che non è stato possibile procedere al rilievo dell'immobile in quanto pericolante e lo scrivente per il motivo esposto non può procedere alla variazione catastale così come è indicato nel decreto di conferimento dell'incarico cap. difformità catastali.

### **PROVENIENZA**

Atto di compravendita stipulato il 20/05/2005 ai nn. 18415/5623 di repertorio, registrato il 30/05/2005 a Busto Arsizio ai nn. 2070, trascritto il 31/05/2005 a MILANO 2 ai nn. 79339/40692.

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.

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 11 ottobre 2025 a firma Arch. Lucio Bernasconi, 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 Daniele Crespi 1/bis, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta 27 APRILE 2026.**

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 necessario;
- 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, della dichiarazione scritta prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., 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. Busto Arsizio Nr 205/2025 RGE Dott.ssa Cristina Mantovani", 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 (a pena di decadenza)** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata, al rilascio della dichiarazione scritta prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nonché al versamento 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 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.

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, 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 SpA, in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione. Le spese per la pubblicità sul PVP, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente.

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](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it) e nel portale [www.astalegale.net](http://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; Pubblicazione di un estratto sul quotidiano La Prealpina

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](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://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](http://www.casa.it) , [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie.

\*\*\*

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..

È 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](mailto:visite.ba@givg.it)) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

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 Daniele Crespi 1/bis, Telefono 0331/321165 - Fax 0331/328644, indirizzo di posta elettronica [esecuzioni@obmassociati.com](mailto:esecuzioni@obmassociati.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.

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

Busto Arsizio, lì 3 febbraio 2026

Il Professionista Delegato