



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 289/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Dott. Emanuele Turati**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Marco Lualdi ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 11/03/2026

RENDE NOTO

che il **giorno 23 giugno 2026 alle ore 14:30**

presso lo studio in Busto Arsizio (VA), via Nino Bixio 2, 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 52.000,00. =(cinquantaduemila/00) - Lotto unico.**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 39.000,00.= (trentanovemila/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

Diritto venduto: piena ed intera proprietà

Stato di possesso: occupato dall'esecutato/a

In Comune di **Busto Arsizio (VA)** Via Filippo Meda n.54:

appartamento ad uso abitativo al secondo piano di un fabbricato condominiale di cinque piani, di cui quattro fuori terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno, camera da letto nonché balcone, oltre a vano cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno il tutto meglio identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione Urbana BU, Foglio 5, Mappale 15765, Subalterno 9, Via Filippo Meda n.54, Piano S1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 55 mq., Rendita Catastale **Euro 371,85**

Sezione Urbana BU, Foglio 5, Mappale 21568, Subalterno 1, Via Filippo Meda n.54, Piano T, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale 14 mq., Rendita Catastale **Euro 54,54**

L'appartamento confina:

a Nord: vano scala condominiale

DOTT. EMANUELE TURATI

COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

a Est: altra unità immobiliare

a Sud: prospetto su cortile comune

a Ovest: prospetto su cortile comune

Il locale uso cantina confina:

a Nord: vano comune

a Est: altra unità immobiliare

a Sud: muro perimetrale

a Ovest: altra unità immobiliare

L'autorimessa confina:

a Nord: altra unità immobiliare

a Est: proprietà di terzi di cui al mappale 13364

a Sud: cortile comune

a Ovest: cortile comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 57,33 (cinquantasette virgola trentatré) per l'appartamento e di mq. 12,00 (dodici) per l'autorimessa.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile in ragione di 72,82 (settantadue virgola ottantadue) millesimi.

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al D.P.R. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967; pratiche edilizie presenti:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 164/1955, intestata a ISTITUTO AUTONOMO BUSTESE CASE POPOLARI, per lavori di costruzione case per i senza tetto, presentata in data 31 maggio 1955 con il n. 9.625 di protocollo, rilasciata in data 20 marzo 1956 con agibilità in data 1° novembre 1958
- LICENZA EDILIZIA N. 107/1968 LE, per lavori di costruzione di autorimesse, presentata in data 29 aprile 1968 con il n. 16.386 di protocollo, rilasciata in data 22 ottobre 1968 con agibilità non ancora rilasciata
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. DIA 165/2003 LE, intestata a CONDOMINIO VIA MEDA 54, per lavori di manutenzione straordinaria recinzione, presentata in data 31 marzo 2003 con il n. 18.630 di protocollo, rilasciata in data 18 giugno 2003.

ONERI CONDOMINIALI:

In perizia sono indicati spese condominiali annue di gestioni per euro 2.672,26 e spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia per euro 6.245,11

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di trasferimento è pervenuto agli attuali proprietari in forza di denuncia di successione (dal 27 ottobre 2020) con atto stipulato in data 18 febbraio 2022 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio

DOTT. EMANUELE TURATI

COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 21 febbraio 2022 ai nn. 20.942/14.073 con eredità accettata con sentenza del Tribunale di Busto Arsizio n. 1.109 in data 26 settembre 2024 e trascritta in data 15 settembre 2025 ai numeri 127.485/87.524.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: media

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione di muri interni e nello specifico:

- demolizione dei muri tra ingresso, soggiorno e cucina per avere un unico locale;
- modifica della forma del bagno e del disimpegno per la posa di una vasca da bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, comprensivo del professionista per rilievo ed istanza, oneri comunali (sanzione amministrativa a e diritti di segreteria), oneri accessori.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

CILA in sanatoria, comprensivo del professionista per rilievo ed istanza, oneri comunali (sanzione amministrativa a e diritti di segreteria), oneri accessori.: euro 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: bassa

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione interna dei locali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di due nuove schede catastali (appartamento e cantina), compenso del professionista per pratica doccia, diritti e oneri post pratica di sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione di due nuove schede catastali (appartamento e cantina), compenso del professionista per pratica doccia, diritti e oneri: euro 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg

3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: nessuna

L'immobile risulta conforme.

4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

CRITICITÀ: nessuna

L'immobile risulta conforme.

Il bene di cui sopra è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data **21 dicembre 2025** a firma **Architetto Manuela Colombo**, 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.

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 differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

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

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.

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 (VA), via Nino Bixio 2, **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 o vaglia postale (di colore rosa) intestato a:**

“Trib. Busto A., Nr 289/2025 RGE Dott. Emanuele Turati”

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.

DOTT. EMANUELE TURATI

COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

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) 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 Nino Bixio n.2 tel. 0331/620221, e-mail emanuele.turati@gmail.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.

Busto Arsizio, 18 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Emanuele Turati

