

PROCURA DELLA REPUBBLICA
Presso TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
UFFICIO ESECUZIONI PENALI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N. 4005/2025 SIEP
PROCURATORE DELLA REPUBBLICA Dr. Carlo NOCERINO

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA TELEMATICA

La G.I.V.G. Srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Busto Arsizio – con sede a Busto Arsizio Viale Sardegna n.3 - P.IVA 02115980134 - Tel. 0331-322665 – mail: segreteria.ba@givg.it

Vista l'autorizzazione del Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Busto Arsizio

DISPONE

che in data 30 novembre 2026 dalle ore 12.00, dopo aver effettuato l'esame delle buste, si proceda alla vendita telematica asincrona, che terminerà in data 02 dicembre 2026 alle ore 12.00, della consistenza immobiliare così descritta:

LOTTO 1 (UNO)

Piena proprietà di porzione immobiliare costituita da **negozio**, posta all'interno di ampio compendio commerciale ubicato in **Gallarate (VA) via Varese n. 22**, costituita detta porzione da:

- piano terra: superficie commerciale provvista di ampia luce vetrina verso l'area antistante esterna (parcheggio), nonché altra luce vetrina nel corridoio interno di ingresso al centro;
- piano interrato: considerevole superficie accessoria a deposito, suddivisa in due ambienti, oltre accessori.

I due livelli sono collegati tra loro da rampa scala interna e montacarichi per il quale non si è in grado di fornire alcuna informazione circa il funzionamento e la regolarità.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate (VA), foglio n. 8 Sezione CA, mappale:

- **3718 sub 3 (ex 3266 sub. 3)**, Via Varese n. 22, p. T--S1, cat. D/8, RC euro 5.803,30.

La porzione *de quo* risulta inserita all'interno di più ampio edificio insistente sull'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Gallarate (Caiello), Foglio logico 9 mappale 3718 Ente Urbano Ha=01.041.95

PREZZO BASE e OFFERTA MINIMA €. 182.400,00 (centoottantaduemilaquattrocento)

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: €.

 2.000,00 (Duemila)

NON SONO AMMISSIBILI offerte inferiori al suddetto prezzo base

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Competono alla consistenza in oggetto i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti condominiali comuni per legge o da regolamento, anche ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita a ministero Dottor Mario Lainati, Notaio in Gallarate rep. 97575/37698 del 06.12.2006, trascritto a Milano 2 in data 16.12.2006 al n. 194034 generale e n. 100963 particolare, atto che costituisce titolo di provenienza della consistenza in oggetto, risulta testualmente quanto segue: "..... Alla unità immobiliare descritta nel trascrivendo atto segue e compete la proporzionale comproprietà in ragione di millesimi 27,46 per il negozio e di millesimi 36,64 per il magazzino nelle parti comuni dell'intero edificio, tali per legge, destinazione e regolamento di condominio cui in seguito; in particolare sono da ritenersi comuni all'intero complesso immobiliare in oggetto gli enti individuati con il sub. 1 del mappale 3266 nell'elaborato planimetrico presentato all'Ufficio del Territorio di Varese in data 23 giugno 1986, con l'avvertenza che dall'area di pertinenza dell'intero complesso, individuata con il mappale 3266 (ex 777/c) di ettari 1.45.10, deve ritenersi esclusa la porzione a parcheggio ed a verde di esclusiva proprietà dell'originaria dante causa "Società Generale Supermercati spa", individuata con il mappale 3266 sub. 2 nel citato elaborato planimetrico, ...; in particolare vengono trasferiti alla parte acquirente tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla "Convenzione di PL" stipulata con atto a rogito del notaio Mario Lainati in data 24 aprile 1985 rep. 16125/2315, trascritto a Milano il 21 maggio 1985 ai nn. 27208/20921, con espresso richiamo ed accettazione delle clausole concernenti l'uso e la disciplina delle aree e servizi di uso pubblico (parcheggi, accessi, zone a verde e fasce di rispetto stradale), inoltre la parte acquirente ha dichiarato di accettare e rispettare il regolamento di condominio che disciplina l'intero stabile quale si trova allegato sotto "E" all'atto a rogito del notaio Mario Lainati in data 13 novembre 1986 rep. 21460/3400, con particolare riferimento al patto 25) del medesimo, fatto constare che è parte integrante del regolamento stesso la planimetria generale rappresentativa dei singoli lotti e delle parti e servizi comuni, quale si trova allegata sotto "C" al medesimo atto a rogito notaio Mario Lainati in data 13 novembre 1986 rep. 21460/3400....."

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA – INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla relazione di stima redatta dal Geom. Giovanni Pramma in data 8 giugno 2026, alla quale si rimanda, risulta che la suddetta unità è stata interessata da:

- P.E. n. 23/1985 del 27.06.1985, relativa alla costruzione di edificio commerciale, nonché conseguenti varianti. Agibilità del 28.10.1986;
- P.E. (CILA) n. 6/2018 del 16.03.2018, relativa alla apertura porta interna di collegamento tra i sub. 3 e 4 nonché opere interne (divisorio in cartongesso).

Dal raffronto tra quanto riportato sui grafici comunali e quanto invece rilevato in loco, si rileva la sussistenza di alcune lievi difformità, tra le quali il varco porta di collegamento previsto tra il sub. 3 ed il sub. 4 di fatto non risulta presente.

L'eventuale regolarizzazione andrà verificata con i competenti uffici al fine di individuare l'effettiva fattibilità, sistemazioni, adeguamenti, rimesse in pristino, ecc.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi interamente carico degli oneri e delle spese di

adeguamento/sostituzione o rifacimento totale, se necessario, degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, con espresso esonero della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile non è occupato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire: a) **in proprio**: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile b) **in rappresentanza di terzi**: sarà ovviamente dotato di procura notarile che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese, Via Ghiberti n.1 o a mezzo Pec segreteria.va@pec.givg.it

DATI DELL'OFFERENTE

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 cpc *"Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato **personalmente o a mezzo di procuratore legale** anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma."*

Partecipante in proprio:

- **se persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile.**

Detta procura, che ai sensi dell'art. 571 comma 1 cpc potrà essere conferita **unicamente ad un avvocato**, anche per persona da nominare, dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà-per ciascun bene o lotto-mediante gara telematica sul sito givg.fallcoaste.it.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in giorni 2 con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc)
- C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun bene o lotto è pari a quello indicato nella scheda. Non si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.
- D) **Esame dei beni in vendita:** i beni in vendita potranno essere visionati entro il 20/11/2026. La richiesta di visita dovrà avvenire a mezzo mail all'indirizzo telematiche.va@givg.it. Si invitano gli interessati alla visita di procedere alla **relativa richiesta almeno entro 5 giorni dal termine stabilito** per permettere l'organizzazione della visita.
- E) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito, **entro e non oltre la data del 25/11/2026 termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico**. Le modalità del versamento sono stabilite dal commissionario IVG e specificate sulle singole schede descrittive.
- F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Negli orari di apertura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e nei limiti delle disponibilità del commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.
- G) **Cauzione:** somma pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita **entro 90 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale né a proroga), decorsi inutilmente i quali l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. Si procederà, quindi, a rimettere in vendita il bene. Se il nuovo prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).
- Saranno dovuti altresì dall'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L del presente bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.** Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione si riterrà definitiva al momento della chiusura della gara telematica.
- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali

oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; 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. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

- L) Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di trasferimento** (imposte e tasse di trasferimento oltre ad eventuali oneri relativi alla documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente al saldo prezzo, previa quantificazione da parte di GIVG, **nonché i diritti d'asta**, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicate, oltre Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione, al seguente IBAN: IT05L0306910810100000007385, intestato a GIVG SRL**, secondo le modalità indicate alla lettera H.

Il compenso è stabilito sul valore di aggiudicazione:

- fino ad €. 300.000,00 3%
- da €. 300.001,00 a €. 600.000,00 2%
- oltre €. 600.001,00 1%

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la cancellazione degli eventuali gravami.

- M)** Ai fini fiscali si dà atto che la cessione sarà sottoposta ad imposta proporzionale di registro.

- N)** Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

O) Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Busto Arsizio.

P) Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli allegati, sul portale nazionale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti www.astagiudiziaria.com; www.givg.it; www.immobiliare.it; www.fallcoaste.it

- Q)** Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

- R)** Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.

Istituto Vendite Giudiziarie