



## TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 314/2023 R.G.E.- G.E. Dott.ssa Maria Elena Ballarini

### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Cristina Masera** professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 15.05.2024 con studio in Busto Arsizio Via Gavinana 8

#### RENDE NOTO

che il **giorno 10 APRILE 2025 ORE 9,00** in Busto Arsizio Viale Sardegna nr. 3 presso la sede della G.I.V.G. srl si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto per il prezzo base stabilito in **€ 576.000,00 (cinquecentosettantaseimila/00)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base ribassato del 25%, ossia € 432.000,00 (quattrocentotrentaduemila/00).

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

Fabbricato per speciali esigenze commerciali a Solbiate Arno Piazza Madonnina 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà della debitrice esecutata.

Il fabbricato è adibito a circolo familiare ed è così composto: ampio salone, bar, saletta, sala ristorante, saletta TV, cucina, dispensa, locale deposito, servizi, disimpegni e porticati a piano terreno, ampio salone, sala consiglio, disimpegno, balcone e terrazzo a piano primo, con annessi un vano caldaia al piano interrato ed area pertinenziale a cortile nella quale si trovano campi da bocce, locale sgombero e tettoia a piano terreno.

Appartamento al piano primo composto da due vani, cucina, bagno e disimpegno.

Identificazione catastale:

- fg. 3, particella 1119, sub. 1 (catasto fabbricati), cat. D/8, rendita 12.171,00 euro, indirizzo catastale piazza Madonnina 2, piano S1-T-1
- fg. 3, particella 1119, sub. 2 (catasto fabbricati), cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 euro, indirizzo catastale Piazza Madonnina 2, piano 1
- fg. 9, particella 1119 (catasto terreni), partita speciale 1, qualità/classe ente urbano, superficie 930
- fg. 9, particella 67 (catasto terreni), partita speciale 1, qualità/classe ente urbano, superficie 1310,

Coerenze in corpo: da nord in senso orario mappale 1879,1876,1120,1083, Piazza Madonnina, Via Cesare Battisti, Via alla Valle.

Denuncia di opere edilizie N. 27/1957, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione e sistemazione di locali ad uso cucina , presentata il 28/07/1957 con il n. 2068 di protocollo, rilasciata il 31/07/1957

Denuncia di opere edilizie N. 02/1966, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di locali ad uso abitazione in sopralzo del fabbricato esistente, presentata il 29/01/1966 con il n. 360 di protocollo, rilasciata il 07/03/1966

Denuncia di opere edilizie N. 05/1967, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di rustico e tettoia, presentata il 28/01/1967 con il n. 342 di protocollo, rilasciata il 30/01/1967

Concessione edilizia N. 22/1988, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne, presentata il 07/04/1988 con il n. 1391 di protocollo, rilasciata il 30/06/1988

Denuncia di Inizio Attività N. 3240/1996, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricostruzione muro di cinta su via alla Valle demolito da nubifragio, presentata il 13/06/1996 con il n. 3240 di protocollo  
Denuncia di Inizio Attività N. 56/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione dei servizi igienici e dell'alloggio del gestore, presentata il 14/11/2001 con il n. 7620 di protocollo

Concessione edilizia N. 09/2002, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di copertura campo da bocce, presentata il 14/05/2002 con il n. 3091 di protocollo, rilasciata il 27/05/2002

Denuncia di Inizio Attività N. 03/2004, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria delle facciate e della copertura, presentata il 11/02/2004 con il n. 956 di protocollo

Permesso di Costruire N. 06/2007, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Adeguamento cucina, presentata il 16/04/2007 con il n. 2766 di protocollo, rilasciata il 13/07/2007 con il n. 5046 di protocollo

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 09/12/2013. Pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 9 del 26/02/2014,. Norme tecniche di attuazione ed indici: PdR12.0 Disciplina generale del Piano delle Regole; PdR13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio.. PdR3a.0 Sistema Insediativo Residenziale. Tessuto Edilizio: Tessuto Edilizio Storico. PdR3b.0 Sistema Insediativo Residenziale. Tipologia: Tipo Edilizio storico. PdR7.0 Caratteri Tipologici del Paesaggio Urbano: Ambiti definiti da tipi edilizi storici. PdR9a.0 Quadro Urbanistico Generale: Ambito Territoriale: T1 Sistemi insediativi di pregio; Gamme Funzionali: Gamma Funzionale GF1. PdR10a.0 Quadro del paesaggio: UP1 Tessuti edificati di pregio. PdR10b.0 Classi di sensibilità paesaggistica: Classe IV. PdR10c.0 Rete ecologica comunale: Ambiti Territoriali Urbani governati dal Piano delle Regole. PdR11.0 Classificazione degli edifici di pregio: 27 - Classe I; 28 Classe III. Assetto Geologico, Idrogeologico e Sismico: Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni: Z4c Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi; permeabilità bassa.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

CRITICITÀ: MEDIA Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Terra: Diversa consistenza dovuta alla presenza di una tettoia prospiciente a corpo destinato a tettoia (Planimetria PE 5/1967). Piano Primo:



Realizzazione tavolato interno per formazione di locale abitativo nel soggiorno (planimetria PE 2/1966). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Presentazione pratica edilizia di ripristino e connesse opere: €.12.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

CRITICITÀ: MEDIA Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Terra: Diversa consistenza dovuta alla presenza di una tettoia prospiciente al corpo C (Planimetria particella 1119, subalterno 1). Piano Primo: Realizzazione tavolato interno per formazione di locale abitativo nella cucina (Planimetria particella 1119, subalterno 2). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Dichiarazione di variazione catastale DOCFA e tipo mappale PREGEO: €.4.000,00  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

NESSUNA DIFFORMITÀ

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

NESSUNA DIFFORMITÀ

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è libero.

#### **ONERI CONDOMINIALI E ALTRI COSTI**

Non è costituito condominio.

#### **PROVENIENZA**

Gli immobili pignorati pervennero alla società debitrice con i seguenti atti:

-atto di vendita Notaio Giuseppe Mari in data 14.05.1922 rep. n. 3162 trascritto in data 12.08.1922 ai nn. 10177/8158 da xxx area sita in Solbiate Arno e censita al catasto rustico mapp. 1119 ha 0.08.60 già mapp. 125.

-atto di vendita Notaio Montalbetti Giuseppe in data 02.07.1939 rep. n. 6637/4628 trascritto in data 01.08.1939 ai nn. 10794/8093 da xxxx l'area urbana già sede di capannone industriale e l'area rustica su cui insiste parte di fabbricato rurale destinato a demolizione site in Solbiate Arno censite in catasto fabbricati mapp. 69, sub. 2 e in catasto rustico mapp. 69 sub.1 e mapp. 67 sub. 3, nonché dai xxx la porzione di area urbana sita in Solbiate Arno e censita al Catasto rustico mapp. 1120/b di ha 0.00.70.

- atto di vendita notaio Sergio Fantasia in data 17.10.1967 rep. n. 36302 trascritto in data 26.10.1967 ai nn. 59960/44484 da xxxx l'appezzamento di terreno sito in Solbiate Arno censito in Catasto Rustico mapp. 67 di ha 00.05.00 (area di fabbricato demolito).

## VINCOLI E ONERI

I vincoli iscritti e trascritti sugli immobili pignorati verranno cancellati a cura e spese della procedura esecutiva all'emissione del decreto di trasferimento.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova/no, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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.

La vendita degli immobili è soggetta ad iva. 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 10.04.2024 a firma Arch. Gabriele Sposato 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 CON MODALITÀ CARTACEA E TELEMATICA  
(SINCRONA MISTA)**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 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.

**\* OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA/CARTACEA:**

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 **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l’asta, ossia entro 09.04.2025.**

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 intestato a "Trib. Busto A. E. I. 314/2023 Avv. Cristina Masera", 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.**

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.

\*\*\*\*\*

**OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del 09.04.2025, ossia del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) del file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta formulata utilizzando esclusivamente il modulo precompilato "offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**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 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 effettuati solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area pagamenti online tramite Pago Pa- 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 modulo 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 d.m. 32/2015 (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 è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega.

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 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 dal Ministero della Giustizia.

**L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12 co, 1 e 2 DM 32/2015:**

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e. la descrizione del bene;
  - f. l'indicazione del referente della procedura;
  - g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i. l'importo versato a titolo di cauzione;
  - j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
  - l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto DM 32/2015;
  - m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - n. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Fatta avvertenza che successivamente all'eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano;
- A) - Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta



che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia fronte e retro del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente in corso di validità; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai suddetti documenti, copia del permesso di soggiorno
- c) certificato di stato libero o nel caso di matrimonio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenni copia del documento, 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 g.t.;
- f) se il soggetto offerente è interdetto o inabilitato o sottoposto all'amministrazione 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 g.t.;
- g) 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
- h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata, da cui risultino i poteri del legale rappresentante 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 rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- i) 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 rilasciata al soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;
- j) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di volersi avvalere dei benefici fiscali, nel caso di sussistenza dei requisiti di legge

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**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 seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale:

POSIZIONE (spaziatura) 202300031400001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente, per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Indicare quale beneficiario del bonifico: TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato entro la tempistica predetta è causa di nullità ed inefficacia dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenete 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 procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..**

#### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 presso il quale è possibile ottenere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e 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 certificato per la partecipazione all'asta;

**Nei casi programmati di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

In tali ipotesi, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail alla G.I.V.G. di Busto Arsizio ([segreteria.ba@givg.it](mailto:segreteria.ba@givg.it) oltre alla Cancelleria [esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it)).



**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.**

**LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:**

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 acceder con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore 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 via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In presenza di più offerte telematiche e/o analogiche efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. 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 telematiche e/o analogiche 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. Per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato; per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

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.

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 (dicasi 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.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed 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.

Le cauzioni versate dagli offerenti analogici non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite immediatamente all'esito della gara tramite consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta; in caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) al soggetto offerente avverrà con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi **sul medesimo conto corrente dal quale la cauzione è stata versata al netto delle commissioni e costi bancari**, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.

\*\*\*

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 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 (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall'aggiudicazione far pervenire 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, della 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.

**In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione, oltre che essere passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.**

\*\*\*

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](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://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](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 Gavinana 8 – tel 0331/623406 - tel. 347/8466718 e.mail [cristina@avvocatomasera.it](mailto:cristina@avvocatomasera.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 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al call center dedicato al nr. 044346211 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Busto Arsizio, 10 gennaio 2025

Avv. Cristina Masera



