



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

PROCEDURA 4735/2024 R.G.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Dott. Giorgio Zanini**, notaio delegato dal Giudice ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 26 febbraio 2026

RENDE NOTO

che il **giorno 25 giugno 2026**, alle **ore 11**

presso la sala aste di GIVG srl in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)**, in quattro lotti, dei beni immobili oggetto della procedura (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc), beni oltre descritti e ciò

per il prezzo base stabilito di **Euro 96.000 (Lotto 1)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 906.000 (Lotto 2)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 530.000 (Lotto 3)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 3.200.000 (Lotto 4)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad

Euro 72.000 (per il Lotto 1)

Euro 679.500 (per il Lotto 2)

Euro 397.500 (per il Lotto 3)

Euro 2.400.000 (per il Lotto 4)

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.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

PER LA PIENA ED INTERA PROPRIETA'

In Marnate, via Italia n. 151, appartamento al quarto piano della superficie commerciale di mq. 110,90 composto da atrio/ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno per la zona notte, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, bagno, ripostiglio e due balconi, con cantina pertinenziale al piano interrato e box singolo al piano interrato, il tutto così individuato e descritto in Catasto:

Comune di Marnate – Catasto Fabbricati – foglio 6:

particella 63 sub. 13 – in via Italia n. 151 – piano S1-4 -categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37;

particella 63 sub. 511 – in via Italia n. 151 – piano S1 - categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita 16,11

Confini (come da perizia, da nord in senso orario):

dell'appartamento: via Italia, scala condominiale, altra unità immobiliare, corsello box condominiale, part. 47;

della cantina: via Italia, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare;

del box singolo: via Italia, part. 4287, part. 2882, part. 47.

STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta libero e nel possesso del custode giudiziario.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla perizia risultano basse problematiche relative alla conformità edilizia, peraltro regolarizzabili con i costi indicati in perizia

Vi è, invece, conformità urbanistica e catastale.

PROVENIENZA

Il bene venne acquistato per metà ciascuno da due coniugi con atto di compravendita in autentica dr. Alberto Vitali, Notaio in Busto Arsizio, in data 23 febbraio 1979 repertorio numero 18267, trascritto in data 15 marzo 1979 ai nn. 16883/14303:

in dipendenza di successione mortis causa del marito, deceduto in data 4 novembre 2005, la sua quota di metà venne devoluta per legge al coniuge superstite ed ai tre figli; l'accettazione di eredità risulta trascritta in data 22 aprile 2020 ai nn. 40263/24851.

Successivamente, in data 18 aprile 2021 venne ad aprirsi la successione legittima di uno dei figli, accettata dal suo coniuge e da un figlio con beneficio di inventario con atto a rogito dr. Enrico Maria Sironi, Notaio in Gallarate, in data 23 maggio 2023 repertorio numero 22508/12958, trascritto in data 6 giugno 2023 ai nn. 77527/54191 e in data 15 luglio 2024 ai nn. 96404/68930.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Risultano in perizia alcune mancate conformità impiantistiche, comunque regolarizzabili con i costi ivi indicati.

**** * * * * *

LOTTO 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

PER LA PIENA ED INTERA PROPRIETA'

In Comune di Gorla Minore, via Donato Bramante n. 54, casa signorile della superficie lorda commerciale complessiva di mq. 479,30 composta come segue:

al piano interrato: corridoio, locale svago, spogliatoio con sauna, un primo bagno di servizio, un primo ripostiglio, un secondo bagno di servizio, centrale termica, lavanderia, cantinola per vini, un secondo ripostiglio adibito a caveau con porta blindata, ampia autorimessa/locale multiuso, con vano scala di collegamento tra i piani;

al piano terra: portico di ingresso, ingresso, antibagno, bagno di servizio, cucina, sala da pranzo, salotto, un primo locale disimpegno della zona notte, una camera da letto con relativo bagno, un secondo locale disimpegno zona notte, una camera da letto matrimoniale con relativo bagno, vano scala di collegamento tra i piani, ampio porticato e balcone;

al piano primo: disimpegno, piccolo ripostiglio, locale studio con balconcini, altro locale studio, bagno, vano scala di collegamento tra i piani e un vano sottotetto;

con annessa autorimessa della superficie di mq. 75.

Il tutto è individuato in Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Gorla Minore – Foglio 10

particella 2470 sub. 2 -in via Bramante n. 54 - piano 1-S1-T - categoria A/2, classe 6, consistenza 15 vani, rendita 1.743,04;

particella 2470 sub. 3 -in via Bramante n. 54 - piano S1 - categoria C/6, classe 4, consistenza mq 65, rendita 134,28

Confini da nord in senso orario

del sub. 2: sub. 4, area scoperta comune, sub. 3, area scoperta comune;

del sub. 3: area scoperta comune, sub. 2.

STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta occupato da un comproprietario.

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.

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

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla perizia risultano le problematiche in tema di regolarità edilizia, con indicazione di non conformità e non regolarizzabilità della piscina interrata (da demolire) e indicazione delle difformità edilizie regolarizzabili con i relativi costi.

Vi è, invece, conformità urbanistica e catastale.

PROVENIENZA

Il bene venne edificato su terreno acquistato per metà ciascuno da due coniugi con atto di compravendita a ministero del notaio Mario Fugazzola in data 19 giugno 1985 repertorio numero 22764, trascritto in data 19 luglio 1985 ai nn. 39409/29886:

in dipendenza di successione mortis causa del marito, deceduto in data 4 novembre 2005, la sua quota di metà venne devoluta per legge al coniuge superstite ed ai tre figli; l'accettazione di eredità risulta trascritta in data 22 aprile 2020 ai nn. 40263/24851.

Successivamente, in data 18 aprile 2021 venne ad aprirsi la successione legittima di uno dei figli, accettata dal suo coniuge e da un figlio con beneficio di inventario con atto a rogito dr. Enrico Maria Sironi, Notaio in Gallarate, in data 23 maggio 2023 repertorio numero

22508/12958, trascritto in data 6 giugno 2023 ai nn. 77527/54191 e in data 15 luglio 2024 ai nn. 96404/68930.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

La conformità o meno degli impianti non è rilevabile, come indicato in perizia.

LOTTO 3

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3

PER LA PIENA ED INTERA PROPRIETÀ'

In Comune di Gorla Minore, via don Nava n. 96, casa signorile della superficie lorda commerciale complessiva di mq. 300,80 composta come segue:

al piano interrato: locale svago, ripostiglio, un primo bagno di servizio, centrale termica, due disimpegni, cantinola per vini, lavanderia, un secondo bagno di servizio e vano ascensore;

al piano terra: ingresso, bagno con relativo antibagno, vano ascensore, cucina/tinello, locale disimpegno della zona notte, altro bagno, camera da letto camera da letto matrimoniale con relativo bagno, ampio soggiorno/pranzo con porticato e autorimessa;

al piano primo: piccolo bagno di servizio, vano ascensore e locale di servizio con terrazzino.

Il tutto è individuato in Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Gorla Minore – Foglio 10

particella 2470 sub. 5 -in via Bramante n. 54 – piano 1-S1-T - categoria A/2, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita 1.452,54;

particella 2470 sub. 4 -in via Bramante n. 54 – piano T - categoria C/6, classe 4, consistenza mq 61, rendita 126,02

Confini da nord in senso orario

del sub. 5: area scoperta comune, sub. 4, area scoperta comune;

del sub. 4: sub. 5 e area scoperta comune.

STATO DI POSSESSO:

Il bene risulta occupato da un comproprietario.

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.

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

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla perizia risultano le problematiche in tema di regolarità edilizia, con indicazione di non conformità e non regolarizzabilità della piscina interrata (da demolire) e indicazione delle difformità edilizie regolarizzabili con i relativi costi.

Dalla perizia risultano altresì i motivi della mancata regolarità catastale e i modi e costi di regolarizzazione.

Vi è, invece, conformità urbanistica.

PROVENIENZA

Il bene venne edificato su terreno acquistato per metà ciascuno da due coniugi con atto di compravendita a ministero del notaio Mario Fugazzola in data 19 giugno 1985 repertorio numero 22764, trascritto in data 19 luglio 1985 ai nn. 39409/29886:

in dipendenza di successione mortis causa del marito, deceduto in data 4 novembre 2005, la sua quota di metà venne devoluta per legge al coniuge superstite ed ai tre figli; l'accettazione di eredità risulta trascritta in data 22 aprile 2020 ai nn. 40263/24851.

Successivamente, in data 18 aprile 2021 venne ad aprirsi la successione legittima di uno dei figli, accettata dal suo coniuge e da un figlio con beneficio di inventario con atto a rogito dr. Enrico Maria Sironi, Notaio in Gallarate, in data 23 maggio 2023 repertorio numero 22508/12958, trascritto in data 6 giugno 2023 ai nn. 77527/54191 e in data 15 luglio 2024 ai nn. 96404/68930.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

La conformità o meno degli impianti non è rilevabile, come indicato in perizia.

LOTTO 4

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(costituenti i lotti 4 e 5 della perizia)

PER LA PIENA ED INTERA PROPRIETA'

In Comune di Gorla Minore, via Colombo n. 223, casa signorile della superficie commerciale di mq. 297,25 nonché capannone industriale con uffici ed accessori e cabina elettrica, il tutto individuato in Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Gorla Minore – Foglio 15 (già foglio 2 della sez. PR):

particella 321 sub. 501 – in via A. Colombo n. 223 – piano 1-S1 – Cat. A/2 cl. 3 – vani 11,5 – R.C. euro 801,80;

particella 321 sub. 502 – in via A. Colombo n. 223 – piano S1-T-1 – Cat. D/1 – R.C. euro 20.560,15;

particella 321 sub. 503 – in via A. Colombo n. 223 – piano T – Cat. D/1 – R.C. euro 77,47

Confini a corpo dell'intero compendio, costituente il mappale 321 di Catasto Terreni (ente urbano di Ha. 0.61.30):

part. 463, part. 464, part. 457, part. 458, strada comunale (via Colombo), part. 638.

La casa signorile si compone come segue:

al piano interrato: ampio ambiente utilizzato come deposito e come lavanderia/stenditoio, due ripostigli, centrale termica;

al piano primo (articolato su due livelli sfalsati): ampio ingresso, due sale da pranzo, cucina abitabile, ripostiglio, disimpegno della zona notte, due camere da letto doppie e un bagno, nonché – al secondo livello _ un locale da svago/biliardo, camera da letto matrimoniale con cabina armadio e un bagno principale, il tutto con ampio terrazzo dotato di vasca idromassaggio e di zona pranzo coperta da una piccola pergola in metallo.

Il capannone si compone di due ambienti distinti:

a) il primo sviluppa in pianta circa mq. 1.725 e include locali spogliatoio con bagni e palazzina uffici strutturalmente autonoma ancorchè connessa, un piano seminterrato adibito a deposito e un locale di consegna contatori attiguo alla cabina di trasformazione di media tensione (oggetto quest'ultima di autonomo accatastamento col mappale 321 sub. 503);

b) il secondo sviluppa in pianta circa mq. 1.476, versa in cattivo stato di manutenzione e presenta sia lastre in cemento-amianto non trattate che un ulteriore corpo di fabbrica privo di titolo edilizio e che andrà rimosso a cura dell'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO:

La porzione di capannone al superiore punto b risulta libera, mentre tutto il resto è occupato con contratto di affitto di tipo 6+6 stipulato in data 27 luglio 2017 con scadenza il 31 luglio, registrato a Saronno in data 8 agosto 2017, anteriormente al pignoramento con importo dichiarato di euro 52.000.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto all'abitazione occorrerà istituire un vincolo pertinenziale, dal momento che è ammessa la residenza esclusivamente di servizio per il titolare o il custode in misura non superiore a mq. 200 di S.I.p. per ogni unità produttiva di S.I.p. almeno pari a quella abitativa.

Dalla perizia risultano le rilevanti problematiche in tema di regolarità edilizia, con indicazione delle difformità edilizie regolarizzabili con i relativi costi e di quelle non regolarizzabili.

In particolare andrà demolita la tettoia a confine sul fronte est

Saranno regolarizzabili (con indicazioni e costi presenti in perizia) le difformità del locale pompe, del locale centrale termica, della pavimentazione dell'area cortilizia, della diversa sagoma dell'edificio abitativo al piano primo e relativa distribuzione degli spazi interni, della presenza di soppalco non autorizzato all'interno del capannone e della diversa distribuzione interna con riguardo sia al capannone industriale che agli uffici. La presentazione di pratiche di sanatoria consentirà altresì la regolarizzazione relativi ai titoli abilitativi rilasciati ma decaduti per mancata comunicazione di inizio e fine lavori e di certificato di agibilità. Come segnalato, andranno bonificate le parti in amianto.

Vi è, invece, conformità urbanistica (salva la necessità di demolizione del corpo di fabbrica abusivo attestato a confine sul fronte nord, come sopra detto), mentre la mancata conformità catastale è regolarizzabile secondo le indicazioni e costi indicati in perizia).

PROVENIENZA

Il bene pervenne agli attuali comproprietari in dipendenza di successione mortis causa del marito e padre, deceduto in data 4 novembre 2005; l'accettazione di eredità risulta trascritta in data 22 aprile 2020 ai nn. 40263/24851.

Successivamente, in data 18 aprile 2021 venne ad aprirsi la successione legittima di uno dei figli, accettata dal suo coniuge e da un figlio con beneficio di inventario con atto a rogito dr. Enrico Maria Sironi, Notaio in Gallarate, in data 23 maggio 2023 repertorio numero 22508/12958, trascritto in data 6 giugno 2023 ai nn. 77527/54191 e in data 15 luglio 2024 ai nn. 96404/68930.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti, sebbene in linea generale appaiano in buone condizioni; le difformità sono regolarizzabili mediante sopralluoghi ispettivi di tecnici abilitati, eventuali adeguamenti impiantistici e produzione delle relative dichiarazioni di conformità.

*** **

L'immobile/gli immobili viene/vengono posto/i 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, 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/gli immobili viene/vengono venduto/i libero/i 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.

Il bene/ i beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 23 dicembre 2020 (revisionata in data 13 dicembre 2024) a firma Marco Foglia, 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, in Busto Arsizio, viale Cadorna n. 5, **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta.** *L'orario di presentazione è fissato alle ore 13 nel solo giorno precedente l'asta, mentre in tutti gli altri giorni coincide con l'orario di apertura al pubblico dell'ufficio.*

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 minorenni, 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.

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 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 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 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., N. 4735/2024 RG, Giorgio Zanini", 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
COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ 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 giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero 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 web precompilato "Offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, ovvero all'interno del portale <http://fallcoaste.it>**

L'offerta (per la cui predisposizione e invio si può consultare l'ordinanza di delega) 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 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;

o. - il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, 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;

p. il bonifico va necessariamente eseguito con la seguente causale:

PER IL LOTTO 1

POSIZIONE(spaziatura)202400473500001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente

PER IL LOTTO 2

POSIZIONE(spaziatura)202400473500002(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente

PER IL LOTTO 3

POSIZIONE(spaziatura)202400473500003(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente

PER IL LOTTO 4

POSIZIONE(spaziatura)202400473500004(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente

(spaziatura indica la barra di spaziatura della tastiera e non una parola da scrivere)

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

A) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

B) 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) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) 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 in favore del 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 di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, 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 giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 giudice tutelare;

- h) 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;
- i) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali
- j) copia della contabile del versamento.

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).

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 oltre alla Cancelleria 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.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico dovrà, pertanto, essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato Aste Giudiziarie in Linea spa, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 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 nel termine perentorio di **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 medesimo 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 (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.

6. 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) 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. La richiesta di accesso all'immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode incaricato G.I.V.G. S.r.l. IVG di Varese (con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail visite.ba@givg.it)

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, viale Cadorna n. 5, tel. 0331/622720, fax 0331/622207 e.mail gzanini@notariato.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.

Busto Arsizio, lì 25 marzo 2026.



