



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura esecutiva R.G.E. 166-2025

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Raffaella Gheller notaio in Cardano al Campo (VA) professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. con ordinanza del 18 marzo 2026,

RENDE NOTO

che il **giorno 23 OTTOBRE 2026**, alle **ore 10,00**

a Busto Arsizio (VA), via Sardegna n. 3, presso G.I.V.G. s.r.l., si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** degli immobili pignorati (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) in un unico lotto dei beni oltre descritti, per il prezzo base stabilito di **Euro 25.000,00 (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 18.750,00**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

Qualora l'offerta ribassata sia l'unica pervenuta e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Nel Comune di Busto Arsizio (VA), Quartiere S. Anna, via Giovanni Redaelli n. 3, a parte di fabbricato condominiale denominato CONDOMINIO MAZZINI 5,

per la intera proprietà superficiaria per anni 90 rinnovabili:

- un appartamento a piano quarto, composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, due camere, altro balcone, ripostiglio e bagno,
- un box pertinenziale a piano interrato,

censiti nel

Catasto Fabbricati di Varese, Comune di Busto Arsizio, sezione urbana BU, foglio 6, mappale 24679, con:

- subalterno 48, via Giovanni Redaelli n. 1, piano 4, categoria A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 75, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 73, Rendita Euro 387,34 l'appartamento, e
- subalterno 69, via Giovanni Redaelli n. 3, piano S1, categoria C/6, classe 7, mq. 16, superficie catastale totale mq. 17, Rendita Euro 85,11 il box.

Confini in senso orario

dell'appartamento:

- a nord-est: affaccio su area comune al subalterno 1,
- a sud-est: affaccio su enti comuni e vano ascensore comune al subalterno 1,
- a sud-ovest: passaggio pedonale comune al subalterno 1,
- ad ovest: appartamento al subalterno 47,
- del box:
- a nord-est: intercapedine comune al subalterno 1,
- a sud-est: box al subalterno 70,
- a sud-ovest: corsello box comune al subalterno 1,
- ad ovest: box al subalterno 68,

salvo errore e come meglio in fatto, con annesse le proporzionali quote di comproprietà superficaria per anni 90 rinnovabili degli enti e spazi comuni all'intero fabbricato condominiale, enti e spazi comuni per legge, destinazione e titolo,

precisandosi:

- che l'intero fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili e' attualmente identificato a Catasto Terreni di Varese, Comune di Busto Arsizio, sezione Busto Arsizio, foglio 9, mappale 24679 ente urbano di mq. 1.875,
- che gli enti e spazi comuni all'intero fabbricato condominiale sono catastalmente identificati a Catasto Fabbricati con il mappale 24679 subalterno 1 quali beni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari del mappale 24679, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico che si trova allegato sotto la lettera "B" all'atto in data 8 novembre 1988, repertorio n. 37.799, notaio Martino Lupinacci di Busto Arsizio,
- che il regolamento di condominio e le tabelle millesimali del fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili sono stati originariamente allegati sotto la lettera "D" all'atto ricevuto il 17 giugno 1988, repertorio n. 36.573, raccolta n. 2.406, notaio Martino Lupinacci di Busto Arsizio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio il 7 luglio 1988 al n. 304, serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 12 luglio 1988, registro generale n. 55178, registro particolare n. 39864,
- che il rinnovo del diritto di superficie può essere chiesto dagli aventi diritto con un preavviso di mesi dodici dalla scadenza, per il periodo che verrà stabilito dal Comune di Busto Arsizio nel caso di positivo accoglimento della richiesta, come risultante dall'articolo 13 della convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865 del 1971, di cui all'atto ricevuto il 15 dicembre 1982, repertorio n. 22.332, raccolta n. 3.091, notaio Antonio Sorgato di Busto Arsizio, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 16 febbraio 1983, registro generale n. 9461, registro particolare n. 8064.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Se gli immobili sono occupati da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà l'ordine di liberazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento, differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Diversamente, l'aggiudicatario acquirente potrà optare per la liberazione a suo onere e spese successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli atti e dalla relazione di stima risulta che:

- il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili e' stato costruito in forza di concessione edilizia n. 26 del 1981 rilasciata dal Comune di Busto Arsizio il 20 dicembre 1982, intestata alla societa' Cooperativa Bustense Mazzini 5,
- il fabbricato condominiale e' stato modificato in forza di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Busto Arsizio il 12 ottobre 1983, il 25 ottobre 1984 e il 27 marzo 1987,
- non e' stata rilasciata l'abitabilita'/agibilita'.

Non risultano altre pratiche edilizie urbanistiche.

Da lettera dell'11 febbraio 2026 fascicolo 01/2026 del Comune di Busto Arsizio risulta che al momento non e' possibile quantificare l'importo dovuto al Comune di Busto Arsizio, proprietario dell'area, per l'acquisto delle proporzionali quote di comproprietà dell'area, sia per le ragioni indicate dal Comune di Busto Arsizio nella lettera del 3 luglio 2017 protocollo n. 61453 del 2017 fascicolo 18/2016 sia in quanto e' a tal fine necessario procedere a specifici rilievi dei luoghi per la corretta definizione della situazione planimetrica e catastale.

L'aggiudicatario acquirente, 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.

ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali scadute e non pagate alla data di deposito della relazione di stima il 21 ottobre 2025: Euro 4.423,74 saldo dell'anno 2023.

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: Euro 2.260,95 preventivo anno 2024.

Da lettera dell'11 febbraio 2026 fascicolo 01/2026 del Comune di Busto Arsizio risulta che al momento non e' possibile quantificare l'importo dovuto al Comune di Busto Arsizio, proprietario dell'area, per l'acquisto delle proporzionali quote di comproprietà dell'area, sia per le ragioni

indicate dal Comune di Busto Arsizio nella lettera del 3 luglio 2017 protocollo n. 61453 del 2017 fascicolo 18/2016 sia in quanto e' a tal fine necessario procedere a specifici rilievi dei luoghi per la corretta definizione della situazione planimetrica e catastale.

Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali del fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili sono stati originariamente allegati sotto la lettera "D" all'atto ricevuto il 17 giugno 1988, repertorio n. 36.573, raccolta n. 2.406, notaio Martino Lupinacci di Busto Arsizio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio il 7 luglio 1988 al n. 304, serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Milano 2, il 12 luglio 1988, registro generale n. 55178, registro particolare n. 39864.

PROVENIENZA

Atto di compravendita ricevuto il 16 maggio 2007, repertorio n. 33.670, raccolta n. 2.748, notaio Claudia Cacciafesta di Busto Arsizio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio il 23 maggio 2007 al n. 2460, serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Milano 2, il 25 maggio 2007, registro generale n. 78629, registro particolare n. 41573.

Da lettera dell'11 febbraio 2026 fascicolo 01/2026 del Comune di Busto Arsizio risulta che al momento non e' possibile quantificare l'importo dovuto al Comune di Busto Arsizio, proprietario dell'area, per l'acquisto delle proporzionali quote di comproprietà dell'area, sia per le ragioni indicate dal Comune di Busto Arsizio nella lettera del 3 luglio 2017 protocollo n. 61453 del 2017 fascicolo 18/2016 sia in quanto e' a tal fine necessario procedere a specifici rilievi dei luoghi per la corretta definizione della situazione planimetrica e catastale.

IMPIANTI

Gli immobili sono venduti con gli impianti nello stato di fatto in cui si trovano.

DIRITTO DI PRELAZIONE DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

Con convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865 del 1971, di cui all'atto ricevuto il 15 dicembre 1982, repertorio n. 22.332, raccolta n. 3.091, notaio Antonio Sorgato di Busto Arsizio, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicita' Immobiliare di Milano 2, il 16 febbraio 1983, registro generale n. 9461, registro particolare n. 8064, all'articolo 12 e' stato attribuito il diritto di prelazione al Comune di Busto Arsizio che entro 60 giorni dovra' comunicare la sua volonta' di esercitare o rifiutare la prelazione: trascorso tale termine, la dichiarazione di rinuncia si riterra' automaticamente concessa.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitu' attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

Con convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865 del 1971, di cui all'atto ricevuto il 15 dicembre 1982, repertorio n. 22.332, raccolta n. 3.091, notaio Antonio Sorgato di Busto Arsizio, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 16 febbraio 1983, registro generale n. 9461, registro particolare n. 8064, in particolare all'articolo 7 e' stato disciplinato il prezzo di cessione, all'articolo 9 e' stata disciplinata la revisione del prezzo di cessione, all'articolo 10 e' stato disciplinato il canone di locazione, all'articolo 11 sono stati previsti i requisiti per i soggetti cui cedere e/o locare gli immobili convenzionati, all'articolo 12 e' stata previsto il diritto di prelazione del Comune di Busto Arsizio, all'articolo 13 e' stata disciplinata la durata della convenzione e criteri per la determinazione del corrispettivo per il rinnovo della concessione, all'articolo 15 e' stata disciplinata l'inefficacia degli atti, all'articolo 16 e' stata disciplinata la risoluzione della convenzione e decadenza dal diritto di superficie.

Si da' atto che alla predetta convenzione hanno fatto seguito atto di modifica ed integrazione ricevuto il 4 ottobre 1984, repertorio n. 27.147, raccolta n. 3.920, notaio Antonio Sorgato di Busto Arsizio, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 4 dicembre 1984, registro generale n. 76668, registro particolare n. 60912, e atto di rettifica di convenzione urbanistica ricevuto il 15 marzo 1988, repertorio n. 35.145, raccolta n. 2.348, notaio Martino Lupinacci di Busto Arsizio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio il 29 marzo 1988 al n. 387, serie 1, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 22 febbraio 1991, registro generale n. 17889, registro particolare n. 14111.

La vendita e' a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni dei beni non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non e' soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne' potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, 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 acquirente, 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 D.M. n. 217/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi 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 fornire al Professionista Delegato una 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 21 ottobre 2025 a firma dell'Architetto Ciro Antonio Benvenuti con studio in Castellanza (VA), relazione 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 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 Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andranno intestati gli immobili (**non sarà possibile intestare gli immobili 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, c.p.c. 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, c.p.c.. 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 di sostegno, 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 dei beni per i quali 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. RGE 166-2025 GHELLER R.", per un importo almeno pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sara' trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO
COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA.**

Nel caso in cui si partecipi per piu' lotti dovra' versarsi una cauzione per ciascun lotto.

4. L'offerta presentata e' irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione e' immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

*** Offerta con modalita' 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 del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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 potra' avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda dei beni posti in vendita pubblicata sul portale del gestore 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 potra' 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 del D.M. n. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potra', 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 nonche' l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione dei beni immobili e inserendo i documenti di seguito indicati da allegare all'offerta per la validita' della stessa.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12 commi 1 e 2 del D.M. n. 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 dei beni;
- 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 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto D.M. n. 32/2015;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal detto D.M. n. 32/2015;
- 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 intestato al TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202500016600001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente, per un importo pari almeno al 15% 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.

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 digitale¹ che potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici 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 casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 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 vendita e 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 e/o in misura inferiore al 15% del prezzo da lui offerto.

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 ministeriale 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 del Ministero della Giustizia.

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. n. 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 ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 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 Professionista Delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

¹ Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il professionista delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituire a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo".

In tali ipotesi, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail a G.I.V.G. S.r.l. di Busto Arsizio (segreteria.ba@givg.it) oltre alla Cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio (esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacerit.it).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ (un quarto) 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 deliberazione sulle stesse il Professionista Delegato 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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta telematica 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 minorenne, 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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE TELEMATICA

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 intestato al TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT89A0200822800000104651813 con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202500016600001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno fissato come termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente 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 avvocato anche a norma dell'articolo 579 u.c. del c.p.c..

ASSISTENZA TELEMATICA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 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 di posta elettronica certificata, necessari per la partecipazione all'asta.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, 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 accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica 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 nell'ordinanza di vendita e di delega.

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.

Nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, gli immobili verranno aggiudicati all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o cartacee 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 Professionista Delegato nonché gli offerenti cartacei presenti personalmente o per delega avanti il Professionista Delegato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista 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 Delegato, l'offerta minima in aumento e' di almeno Euro 1.000,00 e verrà indicata a verbale prima dell'inizio della gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dici 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 (da offerenti cartacei) migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario dei beni.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si fara' luogo alla vendita e si procedera' all'assegnazione ed allo stesso modo si procedera' 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 cartacei 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 avverra' con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi **sul medesimo conto corrente dal quale la cauzione e' 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 decorrera' dall'aggiudicazione definitiva.

In caso di aggiudicazione, l'offerente e' tenuto **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione gia' prestata, nonche' 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 responsabilita' civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornira' 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 facolta' di provvedere al versamento del saldo prezzo degli immobili oggetto della vendita, a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario puo' avvalersi della facolta' di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facolta', il pagamento, nel limite del credito azionato, sara' effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 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 sara' indicata dal Professionista Delegato (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovra' 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, nonche' trattandosi di vendita in lotti, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza, il Professionista Delegato si basera' 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 e di delega. 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 gli immobili oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. È facoltà del custode (società G.I.V.G. s.r.l., con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 - 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail vi-site.ba@givg.it) consentire l'accesso agli immobili 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 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, tel. 0331-260187, e-mail: rg heller@notariato.it, pec: raffaella.gheller@postacertificata.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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. all'indirizzo e-mail: assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Cardano al Campo (VA), lì 3 giugno 2026.

Professionista delegato

Raffaella Gheller

notaio in Cardano al Campo (VA)