

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva RGE N. 6/2025

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Dott.ssa Barbara GALLAZZI**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 23/07/2025

RENDE NOTO

che il **giorno 29/10/2026**, alle **ore 10:30**

presso la sede della **Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d**, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto/ in più lotti del bene/dei beni oltre descritti

LOTTO 2

per il prezzo base per il prezzo base stabilito di:

Euro 24.576,00 (ventiquattromilacinquecentosettantasei/00) per il Lotto 2 - DEPOSITO COMMERCIALE CON AUTORIMESSA SINGOLA E SERVIZIO IGIENICO

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% pari ad:

Euro 18.432,00 (diciottomilaquattrocentotrentadue/00) per il Lotto 2 - DEPOSITO COMMERCIALE CON AUTORIMESSA SINGOLA E SERVIZIO IGIENICO

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO 2

per la piena ed intera proprietà

In Comune di **Lonate Pozzolo (VA)** Via Dante Alighieri, 49

DEPOSITO COMMERCIALE CON AUTORIMESSA SINGOLA E SERVIZIO IGIENICO

Unità immobiliare ad uso deposito commerciale posta al piano terra, a parte di complesso condominiale, composto da due locali e un servizio igienico, oltre ad annesso e pertinenziale box-autorimessa singolo ed servizio igienico in corpo staccato.

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia alla CTU versata in atti.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Sezione LO, Foglio 14, Mappale 6494, Subalterno 2, Categoria C/2, Via Dante n. 49, Piano T, Classe 5, Consistenza 49 mq., Superficie Catastale 59 mq., Rendita Catastale Euro 73,39

Sezione LO, Foglio 14, Mappale 11187, Subalterno 6, Categoria C/6, Via Dante n. 49, Piano T, Classe 6, Consistenza 14 mq., Superficie Catastale 15 mq., Rendita Catastale Euro 36,88

Sezione LO, Foglio 14, Mappale 11187, Subalterno 8, Categoria C/2, Via Dante n. 49, Piano T, Classe 5, Consistenza 3 mq., Superficie Catastale 4 mq., Rendita Catastale Euro 4,49

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 1, Mappale 6494, Qualità ENTE URBANO, Superficie ha -, Superficie are 20, Superficie ca 11;

COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti:

***del deposito:** cortile comune da tre lati, vano scala comune;

***box-autorimessa particella 11187 sub. 6:** mappale 6761 di proprietà di terzi, cortile comune da due lati, autorimessa di cui al sub. 5;

***servizio igienico:** autorimessa di cui al sub. 9, cortile comune da due lati, vano servizio wc di cui al sub. 7.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, come da perizia in atti:

Dalla perizia in atti si evince che "non si è avuto modo di reperire nè attraverso la domanda di accesso agli atti comunale che mediante le disponibilità del creditore precedente, nè dell'Amministrazione condominiale, la D.I.A. 106/2002 del 10.01.2002 (111/2002) presentata da ***** per la posa di nuove lastre in lamiera di alluminio, compimento costr. 12.11.2002 mappale 6494."

*NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 29/1967, intestata a *****, per lavori di COSTRUZIONE DI RECINZIONE, presentata il 01/03/1967, rilasciata il 20/05/1968.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lonate Pozzolo - mappale 6494 - via Dante Alighieri.

Si rimanda agli specifici allegati per confronti e dettagli.

*CONDONO-CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m.i. N. 137/1985, intestata a *****, per lavori di MODIFICA BOX E W.C. ESTERNI, AUMENTO SUPERFICIE E ALTEZZA E SUCCESSIVA RISTRUTTURAZIONE PIANO TERRA FABBRICATO DI VIA DANTE n. 47, presentata il 28/03/1986, rilasciata il 11/10/1989.

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI mq 95,92 - mappale 11186 sub. 1 SU AREA DISTINTA IN N.C.E.U. foglio n. 14 particella n. 11187 sub. 5-6 e su area in N.C.T. foglio n. 14 particella n. 6494 eseguiti in via Dante n. 47. Per confronti e dettagli si rimanda agli specifici allegati.

*AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 51/1992, intestata a *****, per lavori di SUDDIVISIONE LOCALE WC ESISTENTE DI PERTINENZA DEGLI UFFICI COMMERCIALI DI VIA DANTE N. 49, rilasciata il 03/09/1992 con il n. 10545/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI LONATE POZZOLO - MAPPEL 6494 DEL FOGLIO N. 14 - VIA DANTE N. 49.

L'autorizzazione edilizia precisa che i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio, pena la decadenza, e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di rilascio della autorizzazione.

L'autorizzazione edilizia riporta le seguenti annotazioni a matita a mano libera: - inizio lavori non consegnato (?); - agibilità - non necessaria; - esiste certificato di agibilità per l'ambulatorio con annesso wc del 23-09-93 (PE 4274/93).

*NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 127/1965 e successive varianti, intestata a *****, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A USO PREVALENTE DI ABITAZIONE - ABITAZIONE E NEGOZI: n. 8 VANI UTILI, n. 11 ACCESSORI, presentata il 05/11/1965, rilasciata il 14/12/1965, agibilità del 03/04/1968. Il titolo è riferito solamente a mappale 6494 - Via Dante Alighieri - Lonate Pozzolo.

Domanda di abitabilità presentata il 05.03.1968; autorizzazione di abitabilità rilasciata il 03.04.1968 per la costruzione urbana in Lonate Pozzolo in via Dante n. 49 mappale n. 6494 composta da n. 8 vani utili e n. 11 vani accessori; autorizzazione di agibilità rilasciata il 17/11/1975 per i negozi in Lonate Pozzolo in via Dante al mappale 6494 composta di vani n. 2 a seguito della domanda presentata in data 22.10.1975.

*NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. N.O. del 03.01.1972, intestata a *****, per lavori di COSTRUZIONE n. 4 BOX AUTO, presentata il 27/09/1971, rilasciata il 03/01/1972.

Il titolo è riferito solamente a mappale 6494 del Comune di Lonate Pozzolo - via Dante Alighieri n. 49.

*LICENZA EDILIZIA N. N.O. del 14.12.1976, intestata a *****, per lavori di COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE E AMPLIAMENTO BOX AUTO, presentata il 20/10/1976, rilasciata il 14/12/1976.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lonate Pozzolo - mappale 6494 - via Dante Alighieri.

*DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ai sensi dell'art. 2 comma 60 p.to 7 della Legge 23.12.1996 n. 662 e Legge 135 del 25.05.1997 N. D.I.A. 23/1999, intestata a *****, per lavori di COSTRUZIONE LOCALE CALDAIA PER IMPIANTO TERMICO ESISTENTE mediante costruzione di muri interni, presentata il 25/05/1999 con il n. 8442 di protocollo.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalla perizia in atti sono state rilevate le seguenti difformità: *"l'unità commerciale in esame risulta interessata da opere eseguite in difformità rispetto al progetto di cui alla P.E. 127/1965 (con la quale vengono autorizzati anche due negozi al piano terra. Per quanto concerne il box auto di cui al subalterno 6 della particella 11187, quest'ultimo viene confrontato con la Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 137 prot. n. 4528/86 e 4826/90) e più precisamente con la tavola grafica messa a disposizione dal creditore procedente, non essendo stata la patica resa disponibile per la consultazione, al momento della stesura del presente paragrafo, a seguito della richiesta di accesso agli atti protocollata in data 27.03.2025. La tavola succitata non riporta le altezze interne nette utili (né sono state messe a disposizione per un ulteriore raffronto le pratiche edilizie richieste con accesso agli atti che hanno autorizzato la realizzazione dell'autorimessa adiacente e successivo ampliamento."*

Si rinvia per maggiori dettagli alla perizia.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla Ctu in atti si evincono difformità tra il confronto con le ultime planimetrie in atti (scheda ultima in atti N. 0583789 del 12.11.1970 - mappale 6494 sub. 2; scheda presentata in data 30.06.1988 per il mappale 11187 sub. 6; scheda presentata in data 10.07.1993 per il mappale 11187 sub. 8) si sono riscontrate le seguenti difformità con lo stato dei luoghi: con lo stato dei luoghi.

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dalla Ctu in atti si evince che l'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a vano deposito al piano terra CF fg. 14 particella 6494 sub. 2; box auto CF fg. 14 mappale 11187 sub. 6; wc in corpo staccato CF mappale 11187 del foglio 14 sub. 8.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

STATO DI POSSESSO:

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

ONERI CONDOMINIALI:

Dalla perizia in atti si evincono le seguenti informazioni:

"Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.810,46

Millesimi condominiali: 70,122

I millesimi qui indicati sono riferiti a quello che nei riparti contabili viene definito "supercondominio" costituito dalla "scala A", "scala B", "scala giaridno" e più nel dettaglio:

- deposito millesimi 61,862;

- box auto millesimi 6,345;

- servizio igienico millesimi 1,915.

Le spese condominiali insolute risultanti dal riparto consuntivo ordinario dal 01.01.2024 al 31.12.2024 ammontano complessivamente a euro 2.114,86 e includono euro 1.320,14 riferiti al saldo della gestione precedente.

Le spese condominiali insolute risultanti dal riparto preventivo ordinario dal 01.01.2025 al 31.12.2025 ammontano complessivamente a euro 2.810,46 e includono euro 2.114,86 riferiti al saldo della gestione precedente."

Si rinvia per maggiori dettagli alla Ctu.

PROVENIENZA:

I debitori esecutati divennero proprietari dei beni immobili, oggetto della presente, vendita forzata, in forza di:

*Trascrizione contro l'eredità di ***** n. a Lonate P. il 25.01.1905 e m. a Lonate P. il 21.01.1980 per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di denuncia di successione n. 8 vol. 722 (dal 12/01/1980), trascritto il 18/11/1980 a Conservatoria dei registri immobiliari di Milano ai nn. 62927 rg/50311 rp.

Risulta trascritta accettazione tacita eredità in data 09/02/2012 presso la Conservatoria di Milano2 ai nn. 14233/9540.

*atto di divisione a stralcio - atto tra vivi (dal 19/01/2012), con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di LAINATI Mario, notaio in Gallarate (VA) ai nn. 107140/45053 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 14231 rg/ 9538 rp.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al Catasto Fabbricati di Lonate Pozzolo, foglio 14, particella 6494 subalterni 2-501; particella 11187 subalterni 1-2-6-8.

"Alle unità immobiliari di cui al mappale 6494 subalterni 5, 502 e 503 segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intera palazzina di cui le stesse fanno parte, tali per legge e destinazione, fra le quali figurano in particolare il vano scala interno, il corridoio di accesso alle cantine ed il doppio locale caldaia al piano interrato, alle unità immobiliari di cui al mappale 11186 subalterni 501 e 502 segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intera palazzina di cui le stesse fanno parte, tali per legge, destinazione, fra le quali figurano in particolare il vano scala interno comune ed il patio comune al piano terreno. In atto si è precisato che restano in comune tra i fratelli *****(...omissis...) per la quota indivisa di metà ciascuno in piena proprietà, gli altri beni immobili oggetto di comunione facenti parte dello stesso complesso immobiliare, identificati al catasto fabbricati del Comune di Lonate Pozzolo (VA), con i mappali 6494 sub. 2, 6494 sub-501, 11186 sub-503, 11187 sub- 1, 11187 sub- 2, 11187 Sub 6, 11187 sub-8. L'area di cui al mappale 6494 di catasto Terreni, sulla quale insistono i tre distinti fabbricati in atto meglio descritti, resterà proporzionalmente in comune fra i signori. (...omissis...) per la quota divisa di metà, (...omissis...) per la quota indivisa di un quarto ciascuno.". Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gallarate (rif. certificato ipotecario n. MI 77817/2025)."

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

Dalla perizia in atti si evincono le seguenti informazioni in merito alla Conformità tecnica impiantistica:

"Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli impianti presenti nell'unità

commerciale, nel box e nel servizio igienico (ad esclusione di quelli gestiti a livello condominiale), non sono state trovate né fornite dal debitore e dagli occupanti le relative dichiarazioni di conformità e, anche qualora rilasciate e rinvenute, non debbono essere state inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti. Per la verifica degli stessi è necessario interpellare tecnici dei relativi settori."

Si rinvia per maggiori dettagli alla Ctu.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

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 04/06/2025 firma Architetto Sonia FRULLA 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 la sede della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d **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 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 (iscritto all'Ordine degli Avvocati) 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 da notaio, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.
- Ai sensi dell'articolo 579 comma 3 c.p.c. l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato sempre autenticato da notaio. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- 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, oltre a verbale dell'assemblea dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare
- 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, oltre a verbale dell'assemblea dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare

- 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

“6/25 TRIB. BUSTO A. BARBARA GALLAZZI”,

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.

Non saranno accolte offerte contenenti assegni bancari o assegni postali vidimati (di colore giallo).

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

Nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto.

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

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

*** 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@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Fallcoaste.it

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

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. 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;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
14. 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;
15. **-il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura) 202500000600001(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;**

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. 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. 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);
- c. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
- d. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e. 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 da notaio rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (ex art. 12 comma 4 DM 32/2015);

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) e all'indirizzo pec della Cooperativa Adjuvant (adjuvant@pec.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 (zucchetti software giuridico S.r.l.), 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 (zucchetti software giuridico S.r.l.), 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 online 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; somma che dovrà essere accreditata entro il suddetto termine perentorio.

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.

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, 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) 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 la sede della **Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d - tel. 0331.020151 - e.mail esecuzioni@adjuvant.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 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, li 01/07/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Barbara GALLAZZI

