TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Novella Battaini, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti, con studio in Gallarate (VA), corso Sempione 15/A, telefono 0331/776023, fax 0331/771568, e mail novella.battaini@studiobattaini.com, pec novella.battaini@legalmail.it, delegata dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Milton D'Ambra, con ordinanza del 11.11.2025, notificata in data 17.11.2025 alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 209/2025 Registro Esecuzioni Immobiliari, promossa da HOIST ITALIA SRL quale mandataria di MARTE SPV SRL contro

indicazione omessa ai sensi dell'art. 490, terzo comma, c.p.c.

VISTI

- il provvedimento di delega alla vendita emesso dal G.E. del Tribunale di Busto Arsizio in data 11.11.2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- l'esito infruttuoso del primo esperimento di vendita in data 11.03.2026 (deserta);
- l'esito infruttuoso del secondo esperimento di vendita in data 02.07.2026 (deserta);
- l'esito infruttuoso del terzo esperimento di vendita in data 27.10.2026 (deserta);
- la necessità di fissare la vendita dei beni pignorati ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

RENDE NOTO

- che **entro le ore 12.00 del giorno 15.02.2027** potranno essere presentate presso lo studio indicato in Gallarate (VA), corso Sempione 15/A, le offerte di acquisto o di assegnazione degli immobili oggetto delle presente procedura, che si descriveranno nel proseguo, avente un prezzo base di **euro 49.152,00** (euro quarantanovemilacentocinquantadue/00), come stabilito dal G.E. ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., come modificato dalla Legge 132/2015, l'offerta non è efficace se perviene oltre il predetto termine, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo e se l'offerente non presta cauzione;
- che, pertanto, l'offerta minima per il tentativo di vendita de quo è pari al prezzo base ribassato sino al 25%, ossia a **euro 36.864,00** (euro trentaseimilaottocentosessantaquattro/00)

FISSA

la convocazione delle parti e degli offerenti per il giorno **16.02.2027 alle ore 15.00** presso lo studio indicato in Gallarate (VA), corso Sempione 15/A per la deliberazione sulle offerte di acquisto e di assegnazione e per l'eventuale gara tra gli offerenti

EVIDENZIA

che oggetto della presente vendita sono i seguenti beni immobili, per la quota di ½ + ½ di piena proprietà:

Lotto Unico:

Immobile in Oggiona con Santo Stefano (VA), via Firenze n. 31 (già n. 15), frazione Santo Stefano, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 6, mappale 1125, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita euro 177,66, indirizzo catastale: via Firenze n. 15, piano: Terra

  Trattasi di appartamento della superficie commerciale di 80,00 mq..

- foglio 6, mappale 3240, sub. 3, categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq., rendita euro 51,90, indirizzo catastale: via Firenze n. 15, piano: Terra

  Trattasi di box singolo della superficie commerciale di 15,00 mq..

Il tutto come da perizia redatta dal tecnico incaricato Arch. Oscar Boschirolo, consulenza estimativa giudiziaria del 09.10.2025, 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 pesi, a qualsivoglia titolo, gravanti sui beni.

AVVISA

- che il presente avviso di vendita, oltre che notificato ai sensi di legge, sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
  1. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte **sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia** (PVP) ai sensi dell'art. 490, I comma c.p.c. e 631 bis c.p.c. a cura di Astalegale.net spa, in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione. Le spese per la pubblicità sul PVP, pari ad

euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente.

2. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice Procedura Civile, sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c:
   a. per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale, nonché dell'ordinanza di vendita sul sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**;
   b. per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE SRL: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale, nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita attraverso il servizio **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il sevizio **Gestionale Aste** sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it www.idealista.it e www.bakeca.it ; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie;

- che la vendita viene effettuata senza incanto;
- che la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata entro 20 giorni dalla vendita e che l'accesso verrà consentito entro 7 giorni dalla vendita (Custode Giudiziario nominato dal G.E. la società G.I.V.G. SRL con sede in Varese, via Valgella n. 11 - telefono 0332 335510);
- che le offerte di acquisto, munite di marca da bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del sottoscritto professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;
- che sono inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- che il termine perentorio del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita, è di 120 giorni dalla aggiudicazione e che nel medesimo termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornirà al professionista delegato le

informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 231/2007 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;

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto Arsizio, r.g.n. 209/2025 Battaini Novella" per una somma pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo;
- che l'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, stipulando un mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto della vendita;
- che l'offerta dovrà contenere:
  - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- che se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- che, in caso di gara disposta dal professionista delegato, l'offerta minima in aumento verrà determinata dallo stesso, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità,

né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni;

- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura a spese della procedura;
- che la liberazione degli immobili, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- che 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'articolo 2, comma 7, del D.M. 217/2015;
- che per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- che ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- che, alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente e si adotteranno i conseguenti provvedimenti; in particolare:
  - 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;
  - in presenza di più offerte efficaci si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta;
  - se venissero presentate istanze di assegnazione e 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 siano presentate più offerte 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;

- che, all'esito dell'aggiudicazione, la cauzione è immediatamente restituita agli offerenti non divenuti aggiudicatari;
- che, ad esito dell'aggiudicazione, il professionista delegato acquisirà, ove non risultanti dagli atti, le informazioni relative allo stato civile dell'aggiudicatario ed eventualmente al regime patrimoniale in essere tra i coniugi e la sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;
- al deposito del saldo prezzo il professionista delegato acquisirà dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario a sensi dell'art. 585 u.c. c.p.c. sulla provenienza della provvista
- che, entro sette giorni dal versamento delle somme dovute a titolo di saldo prezzo, verrà predisposta, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, dal professionista delegato una bozza del decreto di trasferimento che verrà trasmessa tempestivamente al G.E.; al decreto di trasferimento verrà allegato il certificato di efficienza energetica, se previsto dalla normativa vigente.
- che il professionista delegato, dopo l'emissione ed il deposito del decreto di trasferimento, si occuperà degli adempimenti relativi alla registrazione ed alla trascrizione dell'atto nei Registri Immobiliari ed alla voltura catastale, nonché alla cancellazione dei gravami;
- che tutte le attività disciplinate dagli artt. 570 e seguenti c.p.c., che si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al G.E., saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio come sopra indicato, in Gallarate (VA), corso Sempione 15/A, ove potrà inoltre essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Gallarate, 30.10.2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Novella Battaini