TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva ***78/2026 R.G.E.***

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Gaia Girolami, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 06/10/2026

RENDE NOTO

che il **giorno 2 febbraio 2027**, alle **ore 9.00**

presso la sala aste di Busto Arsizio (VA), viale Sardegna n. 3 (sede della G.I.V.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie), si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** degli immobili pignorati in un unico lotto di seguito descritti, per il prezzo base stabilito di **Euro 295.260,00 (duecentonovantacinquemiladuecentosessanta/00).**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 221.445,00 (duecentoventunomilaquattrocentoquarantacinque/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

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

LOTTO UNICO

In Comune di **LEGNANO**, via Alfieri n. 14, per la piena ed intera proprietà:

- **appartamento** della superficie commerciale di **102,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà, sviluppato su due livelli (primo e terra) con scala interna di collegamento, sito in contesto condominiale provvisto di ascensore a norma disabile, complessivamente valutato in buono/ottimo stato manutentivo. L'immobile è composto al primo piano da ingresso/ disimpegno, soggiorno, locale cottura, camera - uso ripostiglio, bagno, balcone; al piano terra locale rustico uso camera, bagno, cabina armadio e terrazzo; oltre cantina al piano interrato.

  Detta unità immobiliare è posta al piano P1-PT-S1, ha un'altezza interna di (P1) 269 - (PT) 240 e risulta censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

  foglio 15 particella 975 sub. 705, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Legnano, via Alfieri 14, piano: S2-S1-1.

Coerenze dell'appartamento: a nord/est area comune sub.701 (lato Via Moscova); a sud/est a.u.i. sub.706; a sud/ovest disimpegno comune sub.701; a nord/ovest parti comuni sub. 701.
Coerenze della cantina: a nord/est: terrapieno (parti comuni lato Via Moscova); a sud/est a.u.i. sub.712; a sud/ovest disimpegno comune sub.701; a nord/ovest a.u.i. sub.713.
Si precisa che catastalmente i livelli dell'immobile sono indicati S2 (secondo sottostrada) - S1 (primo sottostrada) e 1, mentre convenzionalmente sono indicati piano interrato, piano terra, piano primo.

- **box doppio**, con stalli in linea, della superficie commerciale di **29,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà.
  Detta unità immobiliare è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 e risulta censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:
  foglio 15 particella 975 sub. 723, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Legnano, via Alfieri 14, piano: S2.

Coerenze del box: a nord/est disimpegno comune sub.701 (lato Via Moscova); a sud/est a.u.i. sub.724; a sud/ovest corsello comune sub.701; a nord/ovest parti comuni sub. 701.
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 2010.
STATO DI POSSESSO: occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.
Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, l'ordine di liberazione sarà attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura, salvo espresso esonero del custode ad opera dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione.
Il Giudice dell'Esecuzione, dopo il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 comma VIII c.p.c., che sarà attuato dal Custode Giudiziario entro il termine fissato dal G.E., anche attraverso l'ausilio della forza pubblica.
Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.
Si dà atto che sull'immobile risulta trascritto in data 11/03/2022 nei RR.II. di Milano 2 ai nn.regg. 32557/21959 il contratto di locazione ultranovennale del 28/02/2022. Detto contratto è stato dichiarato inopponibile alla presente procedura esecutiva ex art. 2923 c.c. (canone inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo) con provvedimento del G.E. del 12/06/2026 e, in data 06/10/2026, è stato emesso l'ordine di liberazione nei confronti di parte conduttrice.
Parte conduttrice ha tuttavia proposto opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. avverso il predetto provvedimento di inopponibilità del contratto di locazione, formulando istanza di sospensione dell'efficacia, rigettata con ordinanza del 15/09/2026. Avverso tale ultima ordinanza è stato proposto reclamo, per cui pende attualmente procedimento. Si precisa infine che non risultano ancora decorsi i termini per l'eventuale introduzione da parte della conduttrice del relativo giudizio di merito (scadenti il 14/11/2026).
PRATICHE EDILIZIE: permesso di costruire (PDC) N. PDC 98/2007 e successive varianti, intestata per lavori di nuova edificazione, presentata il 27/07/2007 con il n. 29283-44918 di

protocollo, rilasciata il 26/02/2008, agibilità del 02/11/2015 con il n. 52405 di protocollo. Variante: DIA 104/2010 del 12/11/2010.

SITUAZIONE URBANISTICA: PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona R - tessuto residenziale (PDR - Classificazione tessuto urbano consolidato_Tav. PR1). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.25 NTA.

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

ONERI CONDOMINIALI: spese ordinarie medie annue di gestione circa € 3.780,00.

PROVENIENZA: atto di compravendita del 24/05/2013 a rogito Notaio Fugazzola, trascritto a Milano 2 in data 03/06/2013 ai nn. regg. 50504/34760; cessione onerosa del diritto di usufrutto del 06/02/2025 a rogito notaio Carugati, trascritta a Milano 2 in data 14/02/2025 ai nn.regg. 19003/13049.

Nel sopracitato atto di compravendita viene richiamata una Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Legnano e la società costruttrice in data 10/05/2007 nn.rep. 174446/21165 a rogito Notaio Fugazzola di Legnano e trascritta in data 06/06/2007 ai nn.regg. 85509/44914, 85510/44915 e 85511/44916 che seguirà il trasferimento per le obbligazioni che ne derivano, per quanto ancora attuali.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

DIFFORMITA' DEGLI IMMOBILI: sono presenti difformità edilizie e catastali. Si rimanda alla perizia estimativa giudiziaria del tecnico incaricato Arch. Roberto Bernasconi datata 19/06/2026 pagg. 6-7 per i dettagli sull'entità delle difformità e sull'eventuali possibilità, tempistiche e costi di regolarizzazione.

* * *

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 o sequestri conservativi. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione,

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 19/06/2026 a firma Arch. Roberto Bernasconi che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

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

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato Avv. Gaia Girolami, in Busto Arsizio (VA), via Goffredo Mameli n. 7, **entro le ore 13.00 del giorno non festivo antecedente l'asta** e comunque dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 15.00 previo preavviso.

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, 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 la dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. e quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa, autenticate da pubblico ufficiale;
- 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;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto (sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base);**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

2. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte–retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante;
- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;
- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato "Trib Busto A RGE 78/2026 Girolami Gaia", per un importo pari al 15 (quindici)% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

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

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.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se risulta inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base; 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.

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

*** OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:**

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedere come

descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita pubblicata sul portale 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 potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile e inserendo i documenti di seguito indicati da allegare all'offerta per la validità della stessa.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente firmare digitalmente l'offerta generata dal sistema, ricaricarla e confermarla. L'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale che potrà essere 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 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.

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

a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
e. la descrizione del bene;
f. l'indicazione del referente della procedura;
g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i. l'importo versato a titolo di cauzione;
l. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
n. 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;
o. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è 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

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Busto Arsizio le cui coordinate sono: IBAN IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale:

POSIZIONE(spaziatura)202600007800001(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. c.p.c..

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 13:30 alle ore 17:30 presso il quale è possibile ottenere :

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo 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, 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 nella presente ordinanza.
In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta.
Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non 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, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica.
In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato.
La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.
In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.
La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.
Le cauzioni versate dagli offerenti analogici non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite immediatamente all'esito della gara tramite consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta; in caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) al soggetto offerente avverrà con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi sul medesimo conto corrente dal quale la cauzione è stata versata al netto delle commissioni e costi bancari, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso

alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.

***

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal professionista delegato, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dal professionista delegato.

Nel termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento. In caso di mancato deposito della prescritta dichiarazione, il Giudice disporrà la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione e, se il prezzo ricavato dalla vendita che sarà successivamente disposta, unita alla cauzione definitivamente acquisita, risulterà inferiore, sarà pronunciata ordinanza per il pagamento della differenza a carico dell'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario ha la facoltà di provvedere al versamento del saldo prezzo dell'immobile oggetto della vendita, a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo e delle spese di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall'aggiudicazione far pervenire al Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

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

***

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.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata entro 20 giorni dalla data prevista per la vendita e che l'accesso verrà consentito entro 7 giorni dalla data fissata per la vendita.

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 suo studio in Busto Arsizio (VA), via Goffredo Mameli n. 7, tel. 0331-1588756, e-mail gaia@girolamiavvocati.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 num. 044346211, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Busto Arsizio, 30 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gaia Girolami

Signed with NamirialSign
30/10/2026 09:39:07 UTC+0100