TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 392/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Nicola Paolantonio,** Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 2 aprile 2025

RENDE NOTO CHE

IL GIORNO 21 GENNAIO 2027 ALLE ORE 15:30

presso lo studio in Busto Arsizio viale Cadorna n. 7, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** degli immobili pignorati (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto dei beni oltre descritti, per il prezzo base stabilito di **Euro 196.608,00 (euro centonovantaseimilaseicentotto/00).**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 147.456,00 (centoquarantasettemilaquattrocentocinquantasei/00)**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune di **Busto Arsizio (VA), frazione Borsano**, all'interno del parco sovracomunale PLIS Altomilanese, la PIENA PROPRIETA' del terreno agricolo coltivato e non recintato della superficie complessiva di 59.892 mq, omogeneo dal punto di vista catastale, urbanistico e di tessitura del suolo ed identificato con otto particelle catastali tra loro contigue.

Le suddette unità immobiliari risultano distinte presso l'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali di detto Comune, come segue:

Catasto Terreni:

A. **foglio 9, particella 510**, Sez. Borsano, qualità semin. arbor - classe 4, superficie 4890 mq, reddito agrario € 17,68, reddito dominicale € 22,73.

Coerenze da nord in senso orario: partt. 9/1014, 9/521, Cascina Mazzafame, part. 9/511;

B. **foglio 9, particella 514**, Sez. Borsano, qualità semin. arbor. - classe 4, superficie 20770 mq, reddito agrario € 75,09, reddito dominicale € 96,54.

Coerenze da nord in senso orario: partt. 9/714, 9/512, 9/3373, 9/3374, 9/513, confine con comune di Legnano, partt. 9/520, 9/521, 9/728, 9/714;

C. **foglio 9, particella 519**, Sez. Borsano, qualità seminativo - classe 3, superficie 310 mq, reddito agrario € 1,12, reddito dominicale € 1,44.

Coerenze da nord in senso orario: part. 9/514, confine con Comune di Legnano, via Cascina Mazzafame, part. 9/520;

D. **foglio 9, particella 520**, Sez. Borsano, qualità semin. arbor - classe 3, superficie 6270 mq, reddito agrario € 29,14, reddito dominicale € 35,62.

Coerenze da nord in senso orario: partt. 9/514, 9/519, via Cascina Mazzafame, part. 9/521;

E. **foglio 9, particella 521**, Sez. Borsano, qualità semin. arbor. - classe 4, superficie 8060 mq, reddito agrario € 29,14, reddito dominicale € 37,46.

Coerenze da nord in senso orario: partt. 9/1014, 9/714, 9/514, 9/728, 9/520, via Cascina Mazzafame, partt. 9/510, 9/1014;

F. **foglio 9, particella 714**, Sez. Borsano, qualità semin. arbor. - classe 2, superficie 9050 mq, reddito agrario € 51,41, reddito dominicale € 60,76.

Coerenze da nord in senso orario: viabilità interna al parco, partt. 9/512, 9/514 su due lati, 9/728, 9/521, 9/1014;

G. **foglio 9, particella 728**, Sez. Borsano, qualità seminativo - classe 3, superficie 520 mq, reddito agrario € 1,88, reddito dominicale € 2,42.

Coerenze da nord in senso orario: partt. 9/714, 9/514, 9/521 su due lati;

H. **foglio 9, particella 1014**, Sez. Borsano, qualità semin. arbor. - classe 2, superficie 10022 mq, reddito agrario € 56,94, reddito dominicale € 67,29.

Coerenze da nord in senso orario: viabilità interna al parco, partt. 9/714, 9/521, 9/510, 9/521, 9/511.

STATO DI POSSESSO:

Si segnala che l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del PGT vigente l'immobile ricade in zona E3 (aree agricole all'interno del PLIS Altomilanese). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 43. Per lo stralcio delle norme tecniche di riferimento si rinvia agli allegati alla perizia in atti. Si rileva la presenza di una struttura a supporto

dell'elettrodotto aereo (costituita da un doppio pilastro in cemento armato a forma di TT con relativi plinti di fondazione), posizionata all'interno della particella 9/514.

ONERI CONDOMINIALI:
assenti.

PROVENIENZA:
Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 26566/19685 in data 27 marzo 1990.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:
dalla perizia in atti non risultano impianti a servizio del terreno.

***

Il terreno sopra descritto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 in particolare da:
- servitù di elettrodotto coattivo trascritta con nota in data 9 gennaio 2003 ai nn.2848/2165 (interessante le particelle 521, 514, 520, 510);
- servitù di elettrodotto coattivo trascritta con nota in data 4 febbraio 1995 ai nn. 10381/6617 (riferita alla particella 1014);
- atto di asservimento trascritto con nota in data 5 maggio 1990 ai nn. 37736/27614;
- modifica di atto di asservimento trascritta con nota in data 26 maggio 2016 ai nn. 59817/38068.

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

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.

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 227/2015.

Il terreno, di cui sopra, è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 26 febbraio 2025 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 oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, in Busto Arsizio (VA), Viale Luigi Cadorna n. 7, **entro le ore 13:00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

la busta deve essere presentata CHIUSA presso lo studio del Professionista Delegato.

La busta al momento della consegna NON DOVRÀ PRESENTARE ALCUNA SCRITTA O ALTRO SEGNO.

Sulla busta il ricevente annoterà le sole generalità di chi la deposita (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione può essere apposta sulla busta.

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è 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;
- 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.

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

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte–retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante:
- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;
- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a:**

TRIB. BUSTO A. RGE 392/24 AVV. N. PAOLANTONIO

per un importo pari al 15% (quindici per cento) 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.

L'offerta è inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza;
- se non è sottoscritta dall'offerente;
- 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 ovvero in misura inferiore al 15% del prezzo offerto.

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

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

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 13:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta formulata utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "Offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it , ovvero all'interno del portale del gestore della vendita telematica ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. https://www.fallcoaste.it .

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche 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 digitale1 che potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it .

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, pertanto,

a. in caso di mancato versamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato tratterrà il relativo importo dalla somma restituita a titolo di cauzione;
b. in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario, detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al saldo prezzo.

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;
- 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;
i. l'importo versato a titolo di cauzione;
j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto DM 32/2015;
m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
n. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Fatta avvertenza che successivamente all'eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato italiano;

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

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

oppure

B) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
   1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
   2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è 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 **IT 89 A 02008 22800 000104651813**

con la seguente causale:

POSIZIONE(spaziatura)202400039200001(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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. all'indirizzo mail aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444.346211 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.

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 al custode (G.I.V.G. SRL di Busto Arsizio) segreteria.ba@givg.it oltre che alla Cancelleria esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it .

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

La vendita con modalità sincrona mista prevede la potenziale contestuale presenza di offerte cartacee ed offerte telematiche.
All'udienza fissata per vendita e l'esame delle offerte, quelle cartacce saranno esaminate alla presenza degli offerenti in sala, mentre quelle telematiche verranno esaminate tramite il portale del gestore della vendita telematica (ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.).
In caso di contestuale presenza di offerte cartacee e offerte telematiche, le offerte cartacee saranno esaminate unitamente alle offerte telematiche con le modalità sopra indicate.
In caso di gara tra gli offerenti, potranno presentare offerte al rialzo soltanto il sottoscrittore dell'offerta cartacea o un suo delegato munito di procura notarile, ovvero il soggetto che risulta sottoscrittore dell'offerta telematica.
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.).
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita telematica (ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.) 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.
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.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'avviso di vendita.

In caso di unica offerta efficace pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta.

In caso di più offerte efficaci si procederà ad una gara sull'offerta più alta.

L'offerta minima in aumento verrà comunicata dal Professionista Delegato al momento dell'inizio della gara e il relativo importo verrà indicato a verbale.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto offerta valida più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, 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 istanze di assegnazione da parte del creditore:

a. in caso di unica offerta efficace inferiore al prezzo base non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
b. in caso di più offerte efficaci si procederà ad una gara sull'offerta più alta, qualora il prezzo raggiunto in esito della gara risulti inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e l'immobile verrà assegnato all'istante.

Si segnala che la presenza di istanze di assegnazione non verrà comunicata preventivamente ai partecipanti alla gara.

Nel caso in cui siano presentate più offerte efficaci portanti il medesimo prezzo 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.

Si segnala che per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito coincide con la data e l'orario della ricezione dell'offerta da parte 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 efficaci portanti prezzi differenti, 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.

Agli offerenti non aggiudicatari verranno restituite le cauzioni secondo i seguenti tempi e modalità:
- offerenti in sala: al termine della gara, mediante consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta;
- offerti on line: mediante bonifico bancario sul medesimo conto corrente indicato nell'offerta, l'importo bonificato sarà pari alla cauzione versata al netto degli oneri bancari ed importo del bollo ove non versato.

L'aggiudicatario, ove non abbia indicato un termine inferiore, dovrà provvedere **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** al versamento del saldo prezzo (prezzo di aggiudicazione al netto della cauzione già prestata) nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal Professionista Delegato secondo le modalità indicate dal Professionista Delegato.

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.

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.

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.

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 (normativa antiriciclaggio) ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

Il mancato rispetto del termine per il saldo prezzo e/o di mancato deposito della dichiarazione, ovvero di incompleta compilazione della stessa, il giudice disporrà la decadenza dell'aggiudicatario provvedendo ad incamerare la cauzione.

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

***

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 sino a venti giorni prima della data fissata per la vendita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c. ovvero al Custode incaricato G.I.V.G. S.R.L., IVG di Varese, con sede in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, tel.: 0331/322665 – 0331/320474, fax: 0331/1582447, e-mail: visite.ba@givg.it.

E' facoltà del custode 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 il suo studio in Busto Arsizio (VA), Viale Luigi Cadorna n. 7, tel.: 0331/323390, fax: 0331/337816, e-mail: esecuzioni@studiolegalepaolantonio.com, 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 della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. all'indirizzo mail aste@fallco.it oppure al call center dedicato al nr. 0444/346211 dal lunedì al venerdì, dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

Busto Arsizio, lì 28 ottobre 2026

F.to Avv. Nicola Paolantonio