



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva R.G.E. 164/2025+190/2025

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **avv. Maria Grazia Passerini**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 21.10.2025,

RENDE NOTO

che il giorno 2 marzo 2026, alle ore 9,00

nella Sala Aste sita presso la sede della G.I.V.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** degli immobili pignorati (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) in un unico lotto del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito di **Euro 194.000,00** (lotto unico).

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 145.500,00**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune di **Cerro Maggiore (MI), via Marelli n. 7**, piena proprietà per 1/1 di abitazione in contesto cortilizio, distribuita su due livelli collegati da scala interna, composta da soggiorno, cucina e servizio igienico a piano terreno, con sovrastanti tre locali e servizio igienico al piano primo, nonché in corpo staccato interno alla corte un box auto posto a piano terreno con sovrastante rustico al piano primo ed adiacente un altro box auto posto al piano terreno con sovrastante rustico al piano primo.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, alla via Marelli n. 7 come segue:

- Foglio 4, mappale 199, sub. 701, piano T-1, cat. A/3, cl. 3, vani 7, rendita catastale euro 488,05 (abitazione);
- Foglio 4, mappale 196, sub. 701, piano T-1, cat. C/6, cl. 3, consistenza 36 mq, rendita catastale euro 79,95 (box e rustico);
- Foglio 4, mappale 196, sub. 702, piano T-1, cat. C/6, cl. 3, consistenza 32 mq, rendita catastale euro 71,06 (box e rustico).

Oltre la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e degli enti comuni.

COERENZE

Da nord est in senso orario.

Dell'abitazione: piano terreno: via Marelli, mapp. 406, cortile comune al mapp. 195, passaggio carraio comune; piano primo: via Marelli, mapp. 406, balcone con al di là cortile comune al mapp. 195, unità immobiliare di proprietà di terzi.

Del box e sovrastante rustico al sub 701: cortile comune al mapp. 195, mapp. 196 sub. 702, mapp. 194, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Del box e sovrastante rustico al sub 702: cortile comune al mapp. 195, mapp. 194, mapp. 196 sub 701.

STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore.

La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Nulla Osta n. 145/1974 per lavori di sistemazione locali per uso abitazione, presentata il 15.11.1974 con il n. 12394 di protocollo, rilasciata il 19.12.1974 con il n. 12394 di protocollo, agibilità del 24.1.1979.

DIA n. 35/2006 per lavori di modifiche interne, presentata il 10.2.2006 con il n. 2702 di protocollo. Il titolo è riferito alla sistemazione della sola abitazione. In data 29.9.2006 con prot. 17310 il tecnico direttore dei lavori e la proprietà certificavano l'ultimazione dei lavori e la regolarità esecutiva degli stessi.

ONERI CONDOMINIALI

Il ctu, arch. Beatrice Bova, non ha rilevato l'esistenza di oneri condominiali.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta in capo ai debitori esecutati per le rispettive quote di proprietà per atto notarile pubblico a rogito notaio dott. Davide Carugati di Legnano in data 6.10.2005, rep. n. 87781/9468, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 18.10.2005, ai numeri 152870/78406, nonché per atto notarile pubblico a rogito del notaio dott. Davide Carugati di Legnano in data 24.7.2007, rep. n. 97443/11785, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 31.7.2007, ai numeri 124054/65311.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Il ctu, arch. Beatrice Bova, nella perizia in data 18.9.2025 (pag. 12) ha rilevato che non sono stati forniti dalla proprietà né risultano depositati agli atti comunali le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti, seppur funzionanti. Viene, quindi, indicata una verifica impiantistica generale con adeguamento alle normative vigenti.

Inoltre, nella perizia dell'arch. Beatrice Bova, in data 18.9.2025, vengono rilevate le seguenti difformità. Quanto alla conformità edilizia (pag. 9 della citata perizia), il rilievo effettuato durante il sopralluogo ha evidenziato difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto autorizzato (con PE 35/2006). Al piano terra si evidenzia la mancanza

dell'antibagno, mentre al piano primo, lungo la parete lato balcone della camera, si è riscontrata la presenza di un tavolato, con relativa porta scorrevole, a delimitazione della cabina armadio (che non compare nel progetto autorizzato). Inoltre, le altezze interne rilevate di entrambi i piani sono leggermente difformi da quelle dichiarate sul progetto (Tav.1 della PE 35-2006): in sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di controsoffitti e il piano terra ha altezza interna di 2,95 m, mentre il piano primo di 3,00 m. Anche le altezze dei boxes risultano leggermente difformi da quelle riportate in scheda catastale. Quanto alla conformità catastale (pag. 10 della citata perizia), le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della scheda da presentarsi successivamente al rilascio della pratica edilizia in sanatoria.

L'immobile 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 in data 18.9.2025 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di sequestri conservativi o 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.

Il bene di cui sopra è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima dell'arch. Beatrice Bova, in data 18.9.2025, che deve essere consultata

dall'offerente unitamente agli allegati 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 lo studio del Professionista Delegato, in Busto Arsizio (VA), via Solferino n. 3, palazzina Botticelli, scala 1, **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta (cioè entro venerdì 27.2.2026)**.

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 (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;
- 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 autenticate da pubblico ufficiale, 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, 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;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario dell'amministrazione 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;
- 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 e dei suoi allegati;
- l'espressa dichiarazione di volersi avvalere di benefici fiscali.

2. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: copia 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: copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante dell'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; oltre alla copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante/soggetto interno autorizzato;
- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: copia 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: copia 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;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura provata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Busto A., RGE 164/2025, avv. M.G. Passerini", 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 AVVISA CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA.**

3. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate e stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 15% del prezzo da lui offerto.

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, conformemente a quelle cartacee, devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente non festivo all'esperimento della vendita (come per le offerte cartacee) mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 precompilato reperibile all'interno del portale

ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta 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 sito del Gestore della vendita telematica.

In particolare, il soggetto interessato deve prestare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso 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 un proprio indirizzo di p.e.c. che andrà utilizzato 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, 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 con carta di credito, accedendo all'area '*Pagamenti on line tramite PagoPA – utenti non registrati > Bollo su documento*' 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 p.e.c. 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 (p.e.o.) o alla posta elettronica certificata (p.e.c.) 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, co. 5, DM 32/2015 (c.d. *p.e.c. per la vendita telematica*) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o da legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, D.M. 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;
- 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 l);
- 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 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto D.M. 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.

Il pagamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202500016400001(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% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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 allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia della contabile del versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- b) se il soggetto offerente è una persona fisica, copia 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, copia del documento

d'identità e del codice fiscale del coniuge. Nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno.

In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre autenticata da pubblico ufficiale, 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;

- c) 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;
- d) se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario dell'amministrazione 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;

se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante dell'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; oltre alla copia della carta d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante/soggetto interno autorizzato;

- 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 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 posta elettronica certificata (ex art. 12 comma 4 DM 32/2015);
- f) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura provata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei suoi allegati.
- h) l'espressa dichiarazione di volersi avvalere di benefici fiscali.

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 e conservate dal Portale ministeriale 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 è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate e stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 15% del prezzo da lui offerto.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza l'offerente 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 e/o di indirizzo certificato per la partecipazione all'asta.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo p.e.c. indicato dall'offerente 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 cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica.

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 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, D.M. 32/2015).

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 tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato, tramite connessione telematica, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente (o per delega notarile) avanti il Delegato (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).

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 ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento sarà di euro 1.000,00 e verrà comunque indicata dal Professionista medesimo.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (diciasi 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 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.**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro 120 (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.

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 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 provvedendo ad incamerare la cauzione.**

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 precezzo e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

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, 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 il suo studio in Busto Arsizio (VA), via Solferino 3, palazzina Botticelli, scala 1, tel. 3454597508, e.mail mariagrazia.passerini@passerinistudiolegale.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 come sopra specificato.

Busto Arsizio, 27 novembre 2025

f.to il Professionista Delegato

avv. Maria Grazia Passerini