



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva n. 294/2025 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 30 luglio 2026

RENDE NOTO CHE

IL GIORNO 22 DICEMBRE 2026

agli orari di seguito indicati

presso lo studio in Busto Arsizio (VA) 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), saranno esitati in più lotti al per prezzo base qui di seguito indicati:

LOTTO 1

Euro 1.135.000,00 (unmilione centotrentacinquemila/00).

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base ribassato del 25% e precisamente: **€ 851.250,00 (ottocentocinquantaunomiladuecentocinquanta/00).**

LOTTO 2

Euro 40.000,00 (quarantamila/00).

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base ribassato del 25% e precisamente: **€ 30.000,00 (trentamila/00).**

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 1

22 DICEMBRE 2026 ALLE ORE 12.00

In Comune di **CISLAGO (VA) Vie Caravaggio, Giotto E Raffaello, la piena proprietà** di:

A. appezzamenti di terreno edificabili della superficie di mq 5.450 circa, censiti al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- **Foglio 1 particella 7603** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 190, reddito agrario € 1,18, reddito dominicale € 1,23.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7611; particella 7605; particella 7602; particella 7600.

- **Foglio 1 particella 7605** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 25, reddito agrario € 0,15, reddito dominicale € 0,16.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7612; particella 2792; particella 7604; particella 7603.

- **Foglio 1 particella 7611** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 1110, reddito agrario € 6,88, reddito dominicale € 7,17.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7610; particella 7612; particella 7603; particella 7610.

- **Foglio 1 particella 7612** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 130, reddito agrario € 0,81, reddito dominicale € 0,84.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7613; particella 2792; particella 7605; particella 7611.

- **Foglio 1 particella 7782** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 200, reddito agrario € 1,24, reddito dominicale € 1,29.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7784; particella 7783; particella 7781 su due lati.

- **Foglio 1 particella 7783 (già foglio 1 particella 7609)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 980, reddito agrario € 6,07, reddito dominicale € 6,33.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7790; particella 7785; particella 7607; particella 7782 e 7784.

- **Foglio 1 particella 7784 (già foglio 1 particella 7609)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 320, reddito agrario € 1,98, reddito dominicale € 2,07.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7787; particella 7783; particella 7782; particella 7781.

- **Foglio 1 particella 7785 (già foglio 1 particella 7609)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 260, reddito agrario € 1,61, reddito dominicale € 1,68.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7789; particella 7792; particella 7607; particella 7783.

- **Foglio 1 particella 7786 (già foglio 1 particella 7598)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 950, reddito agrario € 5,89, reddito dominicale € 6,13.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7599; particella 7917 e fabbricato sulla stessa insistente, poi particella 7789; particella 7790; particella 7787.

- **Foglio 1 particella 7787 (già foglio 1 particella 7598)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 500, reddito agrario € 3,10, reddito dominicale € 3,23.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7991 e a salto uscente particella 7599; particella 7786 e 7790; particella 7784; particella 7597.

- **Foglio 1 particella 7789 (già foglio 1 particella 7598)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 60, reddito agrario € 0,37, reddito dominicale € 0,39.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7917 e fabbricato sulla stessa insistente; particella 7792; particella 7785; particella 7790 e 7786.

- **Foglio 1 particella 7790 (già foglio 1 particella 7598)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 25, reddito agrario € 0,15, reddito dominicale € 0,16.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7786; particella 7789; particella 7783; particella 7787.

- **Foglio 1 particella 7792 (già foglio 1 particella 7615)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 700, reddito agrario € 4,34, reddito dominicale € 4,52.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7917; particella 7920; particella 7614; particella 7785 e 7789.

B. appezzamento di terreno non edificabile della superficie di mq 50 circa, censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- **Foglio 1 particella 7918 (già foglio 1 particella 7617)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 50, reddito agrario € 0,31, reddito dominicale € 0,32.

Coerenze da nord in senso orario: particella 4660; particella 7922; particella 7919; particella 7616.

C. appezzamento di terreno della superficie di mq 500 circa, censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- **Foglio 1 particella 7920 (già foglio 1 particella 7617)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 500, reddito agrario € 3,10, reddito dominicale € 3,23.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7919; particella 7922; particella 4641 e 4655; particella 7614 e 7792.

D. appezzamento di terreno non edificabile della superficie di mq 1.020 circa, censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- **Foglio 1 particella 7922 (già foglio 1 particella 7618)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 1020, reddito agrario € 6,32, reddito dominicale € 6,58.

Coerenze da nord in senso orario: particella 4660, 8727, 4663 e 8880; particella 4642; particella 4641; particella 7920 poi a salto rientrante particella 7921 infine a salto uscente particella 7918.

Le predette aree hanno complessivamente una superficie catastale di mq 7.020 circa suddivisi secondo le seguenti destinazioni urbanistiche:

- mq. 5.450 circa nel tessuto urbano consolidato, insediamenti residenziali, BC – residenziale di completamento per piani attuativi vigenti (art. 47 N.T.A. di P.G.T) – P.L. n. 4;
- mq 75 circa in aree di viabilità;
- mq 1.370 circa in ambiti ed aree agricole;
- mq 125 circa in zona BC – residenziale di completamento per piani attuativi vigenti (art. 47 N.T.A. di P.G.T) esterno al perimetro del P.L. n. 4.

STATO DI POSSESSO:

I predetti appezzamenti di terreno sono liberi.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Permesso di costruire n. 32/2010 rilasciato il 6 novembre 2010.

Convenzione Edilizia trascritta con nota in data 13 gennaio 2010 ai numeri 2657/1413;

Convenzione Integrativa trascritta con nota in data 15 marzo 2011 ai nn. 29326/17087;

Variante a Convenzione trascritta con nota in data 6 agosto 2015 ai nn. 82918/54397;

Per la dettagliata descrizione delle destinazioni urbanistiche di ciascuna particella di terreno, si rinvia alla perizia di stima in atti.

SPESE DI GESTIONE ORDINARIA ANNUE:

La perizia in atti stima le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (IMU) in €. 7.144,56.

PROVENIENZA:

Per le particelle 7603, 7605, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 2666/1422 in data 13 gennaio 2010.

Per le particelle 7783, 7784, 7785 Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 2667/1423 in data 13 gennaio 2010.

Per le particelle 7786, 7787, 7789, 7790, Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 2668/1424 in data 13 gennaio 2010.

Per le particelle 7611 e 7612, 7792 Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 2669/1425 in data 13 gennaio 2010.

Per le particelle 7918, 7920, 7922 Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 7627/3910 in data 26 gennaio 2010.

Per la particella 7782 Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 29328/17089 in data 15 marzo 2011.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

dalla perizia in atti non risultano impianti a servizio dei terreni.

* * *

I terreni 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 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.

I terreni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

Il trasferimento degli immobili oggetto della presente procedura verrà assoggettato ad IVA secondo le aliquote di legge.

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'articolo 2 comma 7 del D.M. 227/2015.

I terreni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 23 giugno 2026 a firma del Geom. Andrea Torri 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.

LOTTO 2

22 DICEMBRE 2026 ALLE ORE 13:00

In Comune di **CISLAGO (VA)**, **Via Caravaggio**, la piena proprietà di:

A. appezzamento di terreno della superficie di mq 240 circa, censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- **Foglio 1 particella 7919 (già foglio 1 particella 7617)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO / 1, superficie 240, reddito agrario € 1,49, reddito dominicale € 1,55.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7918; particella 7921; particella 7920; particella 7917.

B. appezzamento di terreno con destinazione agricola della superficie di circa mq 360 circa, censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- **Foglio 1 particella 7921 (già foglio 1 particella 7618)** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBORATO/1, superficie 360, reddito agrario € 2,23, reddito dominicale € 2,32.

Coerenze da nord in senso orario: particella 7922 su tre lati; particella 7919.

Si segna la che i due terreni sono tra loro contigui.

Le predette aree hanno complessivamente una superficie catastale di mq 600 circa suddivisi secondo le seguenti destinazioni urbanistiche:

- mq. 100 circa zona BC – residenziale di completamento per piani attuativi vigenti (art. 47 N.T.A. di P.G.T)
 - esterno al perimetro del P.L. n. 4;
- mq 500 circa in ambiti ed aree agricole.

STATO DI POSSESSO:

I predetti terreni risultano occupati da terzi senza titolo.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante a Convenzione trascritta con nota in data 6 agosto 2015 ai nn. 82918/54397.

Per la dettagliata descrizione delle destinazioni urbanistiche di ciascuna particella di terreno, si rinvia alla perizia di stima in atti.

SPESE DI GESTIONE ORDINARIA ANNUE:

assenti.

PROVENIENZA:

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n. 7627/3910 in data 26 gennaio 2010.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

dalla perizia in atti non risultano impianti a servizio del terreno.

* * *

Il terreno 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.

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.

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.

Il trasferimento degli immobili oggetto della presente procedura, salvo errore come in fatto, rientra nel campo di applicazione IVA, in quanto effettuato da un soggetto passivo nell'esercizio di impresa, ma beneficia dell'esenzione prevista dall'art. 10, n. 8, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 ("Decreto IVA").

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'articolo 2 comma 7 del D.M. 227/2015.

Il terreno di cui sopra è meglio descritto oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 23 giugno 2026 a firma del Geom. Andrea Torri 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 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.

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 294/25 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
COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ 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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA www.astetelematiche.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.

Ai sensi dell'art. 12 co. 1 e 2 DM 32/2015, L'OFFERTA DOVRÀ INDICARE:

- 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)202500029400001(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.

Nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà essere presentata un'offerta telematica per ciascun lotto e, conseguentemente, dovrà essere versata una cauzione per ciascun lotto.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA all'indirizzo mail assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì (esclusi festivi) dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 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 cartacee saranno esaminate alla presenza degli offerenti in sala, mentre quelle telematiche verranno esaminate tramite il portale del gestore della vendita telematica (ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA).

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 (ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA).

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita telematica (ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA) 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 informativo 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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA all'indirizzo mail assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Busto Arsizio, li 28 settembre 2026

F.to Avv. Nicola Paolantonio