

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 81/2025

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Dott. Luigi Macchi**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 23/07/2025

RENDE NOTO

che il **giorno 11/06/2026**, alle **ore 10:00**

presso la sede della **Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d**, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** dell'immobile pignorato (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 per il prezzo base stabilito di:

Euro 389.120,00 (trecentoottantanovemilacentove/00) per il Lotto - NEGOZIO, DEPOSITO COMMERCIALE, CABINA ENEL E PARCHEGGI

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% pari ad:

Euro 291.840,00 (duecentonovantunomilaottocentoquaranta/00) per il Lotto - NEGOZIO, DEPOSITO COMMERCIALE, CABINA ENEL E PARCHEGGI

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNICO

per la piena ed intera proprietà

In Comune di **Canegrate (MI)** Via Garibaldi, 2

NEGOZIO, DEPOSITO COMMERCIALE, CABINA ENEL E PARCHEGGI

Complesso immobiliare, a parte di edificio ad uso terziario, composto da:

- unità immobiliare ad uso negozio, posto al piano terra, dotato di ampie vetrine, oltre a bagni, spogliatoi e uscite di sicurezza, oltre ad annesso e pertinenziale cortile di proprietà esclusiva con doppio accesso carraio;
- unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano interrato, e precisamente sotto il negozio, di grande dimensioni e suddiviso in vari ambienti, oltre a centrale termica di proprietà posta in aderenza al magazzino a cui si accede da scala esterna scoperta posta nel cortile interno di pertinenza;
- Cabina ENEL posta al piano interrato con accesso da botola posta da Via Garibaldi concessa in servitù all'Enel;
- Aree urbane destinate a parcheggi, destinati a servizio delle attività commerciali.

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia alla CTU versata in atti.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 4, Mappale 162, Subalterno 726, graffato al mappale 673 subalterno 705, Categoria C/1, Via Giuseppe Garibaldi 2, Piano T, Classe 4, Consistenza 480 mq., Superficie Catastale 614 mq., Rendita Catastale Euro 8.453,37

Foglio 4, Mappale 162, Subalterno 716, Categoria C/2, Via Giuseppe Garibaldi 2, Piano S1, Classe 4, Consistenza 533 mq., Superficie Catastale 574 mq., Rendita Catastale Euro 908,40

Foglio 4, Mappale 162, Subalterno 717, Categoria D/1, Via Giuseppe Garibaldi 2, Piano S1, Classe -, Rendita Catastale Euro 144,00

Foglio 4, Mappale 295, Subalterno 702, Categoria F/1, Via Giuseppe Garibaldi 9, Piano T, Classe -, Consistenza 140 mq.

Foglio 4, Mappale 964, Sub -, Categoria F/1, Via Ventiquattro Maggio 3, Piano T, Classe -, Consistenza 434 mq.

COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti, da nord in senso orario:

*del negozio: mappali 761-159-948-964; Via XXIV Maggio; altra unità immobiliare; portico comune; altra unità immobiliare mappale 162 e mappale 144

*del magazzino: terrapieno; passaggio comune; altra unità immobiliare; terrapieno su due lati

*della cabina Enel: mappale 162 sub 726 su due lati, terrapieno su altri due lati

*del parcheggio al mappale 295 sub. 702: mappale 624; mappale 733; mappale 296 mappale 684; mappale 424;

*del parcheggio al mappale 964: mappale 158, via XXIV maggio; mappali 162 e 673; mappale 948

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, come da perizia in atti:

Le pratiche edilizie citate sono riferite al solo immobile commerciale non alle aree urbane.

PRATICHE EDILIZIE:

*Nulla Osta N. 1872, intestata a *****, per lavori di Costruzione spaccio di generi alimentari, uffici e abitazione custode, presentata il 07/02/1967, rilasciata il 14/02/1967, agibilità del 05/11/1968;

*Concessione edilizia N. 5015, intestata a *****, per lavori di modifiche interne e cambio d'uso del magazzino a ufficio di vano al piano primo, rilasciata il 20/07/1989 con il n. 4639 di protocollo;

*Concessione Edilizia N. 5294, intestata a *****, per lavori di frazionamento immobile, rilasciata il 11/10/1993 con il n. 5294 di protocollo;

*Concessione Edilizia N. 188, intestata a *****, per lavori di Frazionamento unità commerciale ed adeguamento servizi igienici, presentata il 22/01/1997, rilasciata il 14/02/1997 con il n. 1542 di protocollo;

*Denuncia di inizio attività prot. 13853 del 02/09/1997 Variante alla C.E. 188/996 del 22/01/1997 consistenti in modifiche alle tramezzature interne nella zona salone e sportelli, spostamento servizio igienico con adeguamento dello stesso;

* Permesso di Costruire N. 178/2004, intestata a *****, per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di immobile commerciale esistente, presentata il 05/07/2004 con il n. 10485 di protocollo, rilasciata il 19/01/2007 con il n. 1117 di protocollo;

*Denuncia di inizio attività N. 215/2005, intestata a *****, per lavori di realizzazione di cabina ENEL interrata e demolizione della cabina esistente, presentata il 16/11/2005 con il n. 215 di protocollo;

Si precisa che, per come si evince dalla Ctu in atti che per quanto concerne l'area urbana adibita a parcheggio pubblico destinato a servizio delle attività commerciali di Via Garibaldi 2 censita al Foglio 2 particella 295 sub. 702, la stessa è attualmente destinata a parcheggio con Concessione in sanatoria 4880 del 11/02/1988 (pratica edilizia riferita ad altro edificio non oggetto del procedimento) come da comunicazione del Comune di Canegrate Ufficio Tecnico del 04/02/1998 prot. 1673.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AREE DEL TUC Scheda 1 N.d.P..

VINCOLI

Per quanto concerne la **Cabina Enel censita al foglio 4 mappale 162 sub 717** si evidenzia che con atto del Notaio P. Sormani la debitrice ha accordato ad Enel Distribuzione Spa il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a favore della concedente e di altri clienti Enel nel locale interrato identificati al fg 4 mappale 162 sub 717 (denominata cabina NB 13097) ad uso esclusivo dell'Enel, nonchè il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina alla rete Enel secondo il tracciato tecnicamente più idoneo e di collocare nel terreno circostante la cabina secondo le norme CEI dispersori per l'impianto di messa a terra relativo alla cabina ed alle apparecchiature. Viene anche indicato nel suddetto atto pubblico: 1) le opere murare costituenti il locale destinato a cabina Enel...restano di proprietà del conducente che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, avvisando tempestivamente Enel, per quanto possibile, qualora si manifestassero danni alla struttura della cabina suscettibili di interessare le apparecchiature installate.

Tutte le apparecchiature gli accessori installati restano di proprietà di Enel. 2) la servitù di elettrodo durerà per tutto

il tempo che il concessionario, i suoi successori ed aventi causa avranno necessità di esercitare le apparecchiature installate nel locale cabina. Cessato l'uso per il quale è concessa la servitù il locale destinato a cabina Enel tornerà nella piena disponibilità della concedente e Enel provvederà a sue spese alla rimozione delle apparecchiature.

Per quanto concerne l'area urbana in Via XXIV Maggio censita al foglio 4 mappale 964 risultano costituite, come ad emergenza dell'atto di compravendita stipulato il 22/12/2015 a firma di Notaio Pietro Sormani ai nn. 398243/88591 di repertorio, trascritto il 14/01/2016 a Milano 2 ai nn. 2533/1379, servitù perpetua di passo carraio e pedonale per garantire l'accesso alla proprietà retrostante per una lunghezza massima di 3.5 mt e servitù di tubazioni per utenze, il tutto a carico del mappale 160 ed a favore del mappale 948 entrambe foglio 4, con obbligo per la società acquirente di costruire uno zoccolo di recinzione con sovrastante rete metallica opportunamente posizionata. si precisa che: l'area attualmente distinta al foglio 4, mappale 964 deriva dalla demolizione di precedente fabbricato identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 160 sub 701.

GIUDIZI DI CONFORMITA':

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalla perizia in atti si evincono le seguenti difformità: *"le difformità rilevate interessano il magazzino posta al piano interrato e il negozio posto al piano terra. Nel magazzino sono state edificate delle murature e n.3 celle frigorifere non autorizzate. Al piano terra, negozio, è presente un volume esterno alla sagoma dell'edificio e affacciatesi sul cortile interno di proprietà, realizzato con pareti metalliche e vetro. Inoltre, come evidenziato nelle tavole grafiche allegate, la porzione posta a sud-ovest dell'unità è stata /inglobata nel negozio, con una diversa distribuzione degli spazi interni, mentre nel Permesso di Costruire 178/2004 i locali erano attribuiti all'unità commerciale a confine. Inoltre è stata realizzata una porta di ingresso che dal cortile consente l'accesso agli spogliatoi/bagno. (normativa di riferimento: DPR 380/01)*

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a al mappale 162 sub 726 (graffata a mappale 673 sub 705)

riferita al negozio e mappale 162 sub 716 magazzino.

Si evidenzia inoltre che a chiusura del Permesso di Costruire sopracitato non è stata richiesta l'agibilità del negozio; pertanto si rende necessaria la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a cui vanno allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti (da richiedere).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile."

Si precisa e da atto che gli immobili oggetto di vendita sono stati edificati in forza dei titoli edilizi abilitativi citati nella CTU, alla quale si fa pieno rinvio.

Dalla predetta CTU risultano delle difformità tra lo stato di fatto in cui versano gli immobili di vendita e i citati titoli edilizi abilitativi e che le predette difformità risultano sanabili. Si rinvia alla CTU per i relativi dettagli.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergenti in fatto rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se dette difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto degli immobili.

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dalla perizia in atti non si evincono difformità.

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

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

STATO DI POSSESSO:

Dalla Ctu in atti **l'immobile risulta libero.**

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario

ONERI CONDOMINIALI:

Da informazioni assunte dal Ctu, gli immobili oggetto della presente vendita forzata non sono costituiti in condominio alla data odierna e pertanto non vi sono spese condominiali.

PROVENIENZA:

La debitrice esecutata divenne proprietaria degli immobili, oggetto della presente vendita forzata, in forza dei seguenti atti:

* atto di compravendita, con atto stipulato il 12/03/1953 a firma di segretario Comunale, trascritto il 13/08/2007 a Milano 2 ai nn. 133093/70421.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare commerciale censita fg 4 particella 162 sub 726 graffato al mappale 673 sub 705 e magazzino e cabina ENEL particelle 162 sub 716 e sub 717.

Si precisa che nonostante gli accessi plurimi sia presso la conservatoria che ai repertori del Comune di Canegrate non hanno consentito di visionare il titolo del 1953

*atto di compravendita, con atto stipulato il 09/01/1951 a firma di Notaio Guido Clerici ai nn. 22477/6933 di repertorio, registrato il 29/01/1951 a Legnano ai nn. 912 vol 27, trascritto il 08/02/1951 a Milano ai nn. 3787/3221. Il titolo è riferito solamente a ente urbano ad uso parcheggio in Via Galilei censito al fg 4 mappale 295 sub 702.

Si precisa che nonostante gli accessi plurimi sia presso la conservatoria che ai repertori del Comune di Canegrate non hanno consentito di visionare il titolo del 1951

* in forza di atto di concessione stipulata il 07/08/2007 a firma di Notaio Pietro Sormani ai nn. 352457/76868 di repertorio, trascritto il 13/08/2007 a Milano 2 ai nn. 133092/70420.

Il titolo è riferito solamente a Cabina Enel censita al foglio 4 mappale 162 sub 717 .

Precedentemente l'area era di proprietà della ***** , in seguito confluita in ENEL e sovrastante cabina ENEL identificata al Catasto Fabbricati al foglio 4 mappale 161, in forza di atto di acquisto dal Comune di Canegrate per atto del segretario comunale in data 16/05/1951, rep nh.103, registrato a Legnano il 05/06/1951 n.1706 vol. 28. La cabina ENEL di cui sopra risulta ceduta alla pignorata con atto sopra citato. Inoltre con atto del Notaio P. Sormani l'esecutata ha accordato ad Enel Distribuzione Spa il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica a favore della concedente e di altri clienti Enel nel locale interrato identificati al fg 4 mappale 162 sub 717 (denominata cabina NB 13097) ad uso esclusivo dell'Enel, nonchè il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina alla rete Enel secondo il tracciato tecnicamente più idoneo e di collocare nel terreno circostante la cabina secondo le norme CEI dispersori per l'impianto di messa a terra relativo alla cabina ed alle apparecchiature. Viene anche indicato: 1) le opere murare costituenti il locale destinato a cabina Enel....restano di proprietà del conducente che ne curerà la manutenzione ordinaria e straordinaria, avvisando tempestivamente Enel, per quanto possibile, qualora si manifestassero danni alla struttura della cabina suscettibili di interessare le apparecchiature installate. Tutte le apparecchiature gli accessori installati restano di proprietà di Enel. 2) la servitù di elettrodo durerà per tutto il tempo che il concessionario, i suoi successori ed aventi causa avranno necessità di esercitare le apparecchiature installate nel locale cabina. Cessato l'uso per il quale è concessa la servitù il locale destinato a cabina Enel tornerà nella piena disponibilità della concedente e Enel provvederà a sue spese alla rimozione delle apparecchiature.

* atto di compravendita stipulato il 22/12/2015 a firma di Notaio Pietro Sormani ai nn. 398243/88591 di repertorio, trascritto il 14/01/2016 a Milano 2 ai nn. 2533/1379.

Il titolo è riferito solamente a Area urbana in Via XXIV Maggio censita al foglio 4 mappale 964 .

In atto sono state costituite servitù perpetua di passo carraio e pedonale per garantire l'accesso alla proprietà retrostante per una lunghezza massima di 3.5 mt e servitù di tubazioni per utenze, il tutto a carico del mappale 160 ed a favore del mappale 948 entrambe foglio 4, con obbligo per la società acquirente di costruire uno zoccolo di

recinzione con sovrastante rete metallica opportunamente posizionata. si precisa che: l'area attualmente distinta al foglio 4, mappale 964 deriva dalla demolizione di precedente fabbricato identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 160 sub 701.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

Si rinvia alla Ctu in atti per informazioni dettagliate sul punto.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 11/06/2025 firma Architetto Enrica CALLONI 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.

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 la sede della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d **entro le ore 13:00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

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 (iscritto all'Ordine degli Avvocati) 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 da notaio, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.
- Ai sensi dell'articolo 579 comma 3 c.p.c. l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato sempre autenticato da notaio. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- 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, oltre a verbale dell'assemblea dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

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

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte-retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante, oltre a verbale dell'assemblea dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare

- 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

"81/25 TRIB. BUSTO A. LUIGI MACCHI",

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.

Non saranno accolte offerte contenenti assegni bancari o assegni postali vidimati (di colore giallo).

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.

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 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 utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

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

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
14. 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;
15. **-il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202500008100001 (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 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

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:

1. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
2. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
3. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
4. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che

- giustifichi i poteri;
5. 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 da notaio rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (ex art. 12 comma 4 DM 32/2015);

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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 alla G.I.V.G. di Busto Arsizio (segreteria.ba@givg.it oltre alla Cancelleria esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it) e all'indirizzo pec della Cooperativa Adjuvant (adjuvant@pec.it)

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico dovrà, pertanto, essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it), dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea.

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 Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

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.

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

In presenza di più offerte telematiche e/o analogiche efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. Se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

Nel caso 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, DM 32/2015).

Nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto 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.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.

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

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

Le cauzioni versate dagli offerenti analogici non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite immediatamente all'esito della gara tramite consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta; in caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) al soggetto offerente avverrà con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque giorni lavorativi **sul medesimo conto corrente dal quale la cauzione è stata versata al netto delle commissioni e costi bancari**, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata, nonché degli oneri, IVA in caso di trasferimento da società debitrice, dei diritti e delle spese di vendita, come verranno indicati dal professionista delegato, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dal professionista delegato; somma che dovrà essere accreditata entro il suddetto termine perentorio.

Nel termine 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.

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

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo e delle spese di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall'aggiudicazione far pervenire al

Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

6. 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.

Il presente avviso sarà pubblicato come previsto nell'ordinanza di vendita.

In ogni caso, la vendita e la relativa documentazione sono pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail visite.ba@givg.it) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

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 la sede della **Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d - tel. 0331.020151 - e-mail esecuzioni@adjuvant.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 **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** tramite e-mail: assistenza@astetelematiche.it oppure al call center dedicato al nr. 0586.20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Gallarate, 06/03/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Luigi Macchi

