



**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**  
**Procedura esecutiva 341/2022 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Alessandra Cadorin**, con studio in Busto Arsizio, Largo Giardino n. 5, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 26/09/2023

RENDE NOTO

che il **giorno 10/09/2024**, alle **ore 11,00**

presso la Sala Aste sita nella sede della G.I.V.G. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie in Busto Arsizio, 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 cpc) in un unico lotto dei beni oltre descritti, per il prezzo base stabilito di **Euro 182.912,00** (di cui Euro 32.535,76 la quota della comproprietaria) - **(Lotto unico)**.

Si precisa che potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 137.184,00** (di cui Euro 24.401,82 la quota della comproprietaria), importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

**LOTTO UNICO**

- In Comune di Vanzaghello (MI), Via Torino n. 19, la piena ed intera proprietà dei seguenti immobili (corpo A e A.1 in perizia), di cui i debitori eseguiti risultano titolari, il primo della quota di  $\frac{1}{4}$  ed il secondo della residua quota di  $\frac{3}{4}$ :

appartamento della superficie commerciale di mq. 227,10, composto da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, una camera, un bagno, al piano primo soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio, scala interna di collegamento, disimpegno, balconi e scala a chiocciola esterna, oltre a box auto a piano terra della superficie commerciale di mq. 44,45, con accesso da Via Torino n. 21 e tramite cortile comune.

L'accesso pedonale avviene da Via Torino al civico 19 e tramite cortile comune. L'accesso carraio avviene da Via Torino al civico 21 e tramite cortile comune.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- foglio 5, particella 419, sub. 502 graffata alla particella 420, categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, piano T-1, Via Torino n. 19, rendita 880,56 Euro;
- foglio 5, particella 419, sub. 503, categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq., piano T, Via Torino n. 19, rendita 108,46 Euro.

Coerenze (da nord a nord in senso orario):

- dell'appartamento: piano terra - mappale 419 sub. 705, cortile di cui al mappale 420, mappale 441 di proprietà di terzi, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 503 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 419; piano primo - mappale 419 sub. 705, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 441 di proprietà di terzi, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 423 di proprietà di terzi, mappale 422 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 705, vuoto su cortile comune di cui al mappale 419;
- del box auto: mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420 (stessa proprietà), cortile di cui al mappale 420, mappale 423 di proprietà di terzi, mappale 422 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 706, cortile comune di cui al mappale 419.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- In Comune di Vanzaghello (MI), Via Torino n. 19, la piena ed intera proprietà dei seguenti immobili (corpo B e B.1 in perizia), di cui il debitore esecutato risulta titolare della quota di  $\frac{1}{2}$ , mentre della residua quota di  $\frac{1}{2}$  risulta titolare la comproprietaria non esecutata:

appartamento della superficie commerciale di mq. 88,02, composto da: al piano terra due ambienti, al piano primo due ambienti e ripostiglio in corpo staccato, oltre a box auto e piccolo vano ripostiglio a piano terra con accesso da Via Torino n. 21 e tramite cortile comune della superficie commerciale di mq. 29,40.

Gli ambienti non hanno i requisiti di abitabilità.

L'accesso pedonale avviene da Via Torino al civico 19 e tramite cortile comune. L'accesso carraio avviene da Via Torino al civico 21 e tramite cortile comune.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- foglio 5, particella 419, sub. 705, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, piano T-1, Via Torino n. 19, rendita 226,21 Euro;
- foglio 5, particella 419, sub. 706, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq., piano T, Via Torino n. 19, rendita 53,30 Euro.

Coerenze (da nord a nord in senso orario):

- dell'appartamento: piano terra - altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 704, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420, cortile e passaggio comuni di cui al mappale 419; piano primo - altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi, mappale 419 sub. 704, vuoto su cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420, ballatoio/passaggio comune di cui al mappale 419; ripostiglio piano primo - vuoto su cortile comune di cui al mappale 419, mappale 419 sub. 502 graffato al mappale 420, mappale 422 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.

- del box auto: cortile comune di cui al mappale 419, mappale 419 sub. 503, mappale 422 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- In Comune di Vanzaghello (MI), Via Torino n. 13, la piena ed intera proprietà del seguente immobile (corpo C in perizia), di cui i debitori esegutati risultano titolari, il primo della quota di  $\frac{1}{4}$  ed il secondo della residua quota di  $\frac{3}{4}$ :

negozio della superficie commerciale di mq. 62,39, composto da: al piano terra negozio, al piano primo un ripostiglio e un bagno, al piano interrato una cantina, oltre a scala di collegamento.

L'accesso pedonale avviene da Via Torino al civico 13 e da cortile di cui al mappale 420.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- foglio 5, particella 419, sub. 704, categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq., piano S1-T-1, Via Torino n. 19, rendita 572,65 Euro.

Coerenze (a corpo, da nord a nord in senso orario): via Torino, mappale 438 di proprietà di terzi, cortile di cui al mappale 420, mappale 419 sub. 705, altra unità immobiliare di cui al mappale 419 di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

STATO DI POSSESSO: dalla perizia estimativa risulta che alla data dei sopralluoghi del ctu gli immobili risultano occupati dai debitori esegutati.

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

**Si precisa che con sentenza n. 137 del 26/01/2024 il Tribunale di Busto Arsizio ha rigettato nel merito l'opposizione all'esecuzione proposta dalla parte esegutata, escludendo l'esistenza in suo favore del diritto di abitazione sul compendio immobiliare pignorato e posto in vendita.**

\*\*\*

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al D.P.R. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n. 54/1976 avente come oggetto sistemazione e ampliamento di casa di civile abitazione". Concessione Edilizia rilasciata in data 18.04.1977. Cambio di intestazione del 07.12.1977;
- Relazione tecnica di asseverazione di opere edilizie interne (Art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47) presentata in data 29.11.1992;
- Pratica edilizia n. 92/1995 avente come oggetto "opere di straordinaria manutenzione". D.I.A. presentata in data 26.05.1995 prot. n. 4235. Comunicazione del Comune di Vanzaghello del 28.09.1995 prot. 7061 con la quale tale pratica edilizia non è stata accolta.
- Pratica edilizia n. 145/1996, avente come oggetto "opere di rifacimento solette e copertura, modifiche aperture e formazione di bagno in porzione di edificio commerciale". D.I.A. presentata in data 16.10.1996 prot. n. 7973. Comunicazione del Comune di Vanzaghello del 22.10.1996 prot. 7973 con la quale tale pratica edilizia non è stata accolta.
- Pratica edilizia n. 153/1996, avente come oggetto "opere di straordinaria manutenzione e risanamento igienico conservativo di porzione di fabbricato commerciale". D.I.A. presentata in data 04.11.1996 prot. n. 8413. Comunicazione del Comune di Vanzaghello del 13.11.1996 relativa all'archiviazione di tale pratica edilizia.
- Pratica edilizia n. 73/1999, avente come oggetto "opere di manutenzione straordinaria in porzione di fabbricato esistente". D.I.A. presentata in data 25.05.1999 prot. n. 5912. Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale protocollata in data 10.03.2000 prot. n. 2499.
- Pratica edilizia n. 99/1999, avente come oggetto "trasformazione di finestra in porta finestra in porzione di fabbricato residenziale". D.I.A. presentata in data 02.08.1999 prot. n. 8300. Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale protocollata in data 10.03.2000 prot. n. 2499.
- Pratica edilizia n. 140/2000, avente come oggetto "opere interne e di manutenzione straordinaria in porzione di fabbricato residenziale". D.I.A. presentata in data 22.12.2000 prot. n. 11267. Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale protocollata in data 16.07.2001 prot. n. 6948.
- Condono Edilizio n. 29/2004, presentato in data 10.12.2004 prot. n. 13282, avente come oggetto "formazione di terrazzo e scala a chiocciola esterna - tipologia 1". Comunicazione del Comune di Vanzaghello (richiesta integrazioni) del 14.12.2005 prot. n. 13282/13412. L'U.T.C. del Comune di Vanzaghello ha dichiarato che tale Condono Edilizio non è stato rilasciato. Nella perizia si precisa che l'U.T.C. di Vanzaghello non ha reperito la relazione tecnica di asseverazione di opere edilizie interne ai sensi dell'art. 26 Legge 28.02.1985 n. 47 riportata nell'atto in data 20.04.1999 a firma Notaio M. Lainati rep. n. 74668.

Dalla perizia estimativa in atti emerge quanto segue:

- CORPO A: quanto edificato supera la volumetria ammissibile e concessionata nella pratica edilizia 54/1976. L'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che tale esubero non possa essere sanato in

quanto non rispetta il regime della doppia conformità prevista dall'art. 36 DPR 380/01 (cioè verifica della conformità al tempo della realizzazione e dell'attualità). Lo stesso U.T.C. ritiene inoltre che, verificato che quanto realizzato in parziale difformità rispetto a quanto concesso non sia demolibile in quanto pregiudizievole della parte legittima (edificata in conformità ai titoli edilizi rilasciati), sia possibile calcolare una sanzione pecuniaria sostitutiva alla demolizione (fiscalizzazione) in base all'art. 34 comma 2 del DPR 380/01 per un totale presumibilmente a circa Euro 50.000,00 con la seguente precisazione: tale importo è puramente indicativo in quanto la quantificazione dell'importo stesso è di competenza dell'Agenzia delle Entrate e pertanto la relativa entità potrebbe anche variare in modo rilevante. I costi per la rimozione dei manufatti da rimuovere e per gli adeguamenti alle norme del Regolamento di igiene Titolo III Regione Lombardia possono essere presumibilmente valutati in Euro 10.000,00.

Contestualmente all'aspetto edilizio dell'abuso si deve valutare anche quello paesaggistico in quanto il territorio del Comune di Vanzaghello ricade nel Parco Lombardo della Valle del Ticino. Per quanto concerne tale aspetto l'U.T. del Comune di Vanzaghello ritiene che si debba preventivamente presentare domanda di "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica": tale istanza dovrà contenere elementi che documentino inequivocabilmente che la realizzazione delle opere abusive sia avvenuta antecedentemente all'apposizione del vincolo (centro storico anno 2008 - rif. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.). Tale istanza comunque non comporta il pagamento di sanzioni pecuniarie in quanto, come detto, le opere sono state realizzate prima dell'apposizione del relativo vincolo: si precisa comunque che l'Ente preposto, all'esito della valutazione di tale domanda, potrebbe comunque imporre delle prescrizioni comportanti anche eventuali costi per ripristini/adeguamenti. Tali costi non sono evidentemente ad oggi quantificabili.

Lo stato dei luoghi differisce anche da quanto rappresentato nella scheda catastale; il costo stimato di Euro 300,00 per la regolarizzazione è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

- CORPO B: lo stato dei luoghi differisce dallo stato rappresentato negli elaborati grafici depositati presso il Comune di Vanzaghello come descritto in perizia. Per quanto attiene le difformità, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria con le seguenti precisazioni: le modifiche apportate a tali ambienti hanno reso gli stessi privi delle caratteristiche richieste dal Regolamento Locale di Igiene - Titolo III - Lombardia (assenza di servizio igienico e altezze non regolamentari) per la destinazione dichiarata nella pratica edilizia (residenziale). Per tale motivo sarà necessario presentare contestualmente all'istanza sopra citata, dichiarazione di inagibilità e conseguente variazione di scheda catastale dalla quale risulti l'attuale destinazione (senza permanenza di persone). Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che sia

applicabile una sanzione pecuniaria, pari ad € 516,00. Per quanto attiene inoltre le difformità che riguardano le modifiche prospettiche, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che debba essere presentata anche domanda di "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica": conseguentemente, in relazione alla natura ed all'entità delle difformità citate, lo stesso U.T.C. ritiene che si debba applicare quanto riportato nel "Regolamento per la quantificazione delle sanzioni paesaggistiche". La sanzione ivi indicata, riferita alle "singole alterazioni progettuali", prevede una soglia minima pari a € 671,22: la sanzione definitiva, non calcolabile a priori dall'U.T.C., potrà variare dopo l'esame della pratica da parte dell'Ente preposto. Tale sanzione, esposta in via cautelativa, potrebbe non essere calcolata nel caso si dimostrasse che le difformità prospettiche risalgano ad epoca antecedente all'apposizione del vincolo (anno 2008). Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc.

La scheda catastale riferita al mappale 419 sub. 705 è datata 07.04.1998 e conseguentemente raffigura uno stato dei luoghi antecedente alla presentazione della D.I.A. n. 140/2000 del 22.12.2000 e della D.I.A. n. 73/1999 del 25.05.1999. E' quindi evidente che debba essere presentato aggiornamento catastale in quanto si riscontrano le differenze indicate in perizia. Si precisa inoltre che la scheda presentata all'U.T.E. di Milano in data 07.04.1998 avente ad oggetto il mappale 419 sub. 706 riporta per il box altezza pari a m 2,50 anziché m 2,20 rilevati. Costi di regolarizzazione: Presentazione di n. 2 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 600,00 Euro. Dalla variazione di scheda catastale dovrà risultare l'attuale destinazione a "sgombero/ripostiglio" per gli ambienti (piano terra e primo) attualmente rappresentati a destinazione residenziale. L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

- CORPO C: lo stato dei luoghi differisce dallo stato rappresentato negli elaborati grafici depositati presso il Comune di Vanzaghello come descritto in perizia. Per quanto attiene le difformità sopra citate, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria. Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che sia applicabile una sanzione pecuniaria, pari ad € 516,00. Inoltre non essendo stati presentati comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale, sarà dovuta una ulteriore sanzione pari a € 516,00. Per quanto attiene inoltre le difformità che riguardano le modifiche prospettiche, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che debba essere presentata anche domanda di "Accertamento di Compatibilità Paesaggistica": conseguentemente, in relazione alla natura ed all'entità delle difformità citate, lo stesso U.T.C. di Vanzaghello ritiene che si debba applicare quanto riportato nel "Regolamento per la quantificazione delle sanzioni paesaggistiche". La sanzione ivi indicata, riferita alle "singole alterazioni progettuali", prevede una soglia minima pari a € 671,22: la sanzione definitiva, non calcolabile a priori dall'U.T.C., potrà variare dopo l'esame della pratica da parte dell'Ente

preposto. Tale sanzione sopra esposta in via cautelativa, potrebbe non essere calcolata nel caso si dimostrasse che le difformità prospettiche risalgano ad epoca antecedente all'apposizione del vincolo (anno 2008). Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella scheda catastale presentata all'U.T.E. di Milano in data 20.02.1998 come indicato in perizia. Si ritiene necessaria la presentazione di nuova scheda catastale. Costi di regolarizzazione: Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 300,00 Euro. L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

**In merito alle difformità riscontrate si richiama integralmente quanto indicato nella perizia estimativa in atti al paragrafo 8 – Giudizi di conformità.**

**Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso 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.*

#### ONERI CONDOMINIALI:

Non risultano oneri condominiali.

#### PROVENIENZA:

- in relazione ai corpi A e C gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari come segue: quanto alla quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$ , in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Milani del 07/10/1977 rep. 6603, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano2 il 13/10/1977 ai nn. 41811/34780; quanto alla residua quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$ , in virtù di denuncia di successione trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano2 il 18/08/1992 ai nn. 68805/48759.

- in relazione al corpo B gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Lainati del 20/04/1999 rep. 74668, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano2 il 28/04/1999 ai nn. 38812/27085.

#### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

Nella perizia risulta che gli impianti presenti sono apparentemente in ordinario stato di efficienza. Durante l'accesso del custode giudiziario in data 07/03/2024, la parte esecutata ha dichiarato che nel locale bagno è stata riscontrata una perdita d'acqua.

\*\*\*\*\*

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 227/2015.

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 29/09/2023 a firma dell'Arch. Eva Foti, con studio in Lonate Pozzolo (VA) Via S. Pellico n. 59, 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 lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio Largo Giardino n. 5, **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta, e comunque dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00.**

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; 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.

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

3. All'offerta dovranno essere allegati:

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

- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante:

- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;

- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;

- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Busto A., Nr. 341/2022 RGE, Avv. Alessandra Cadorin", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO  
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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Fallcoaste.it

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

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 obbligo 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;
- o. il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202200034100001(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:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) 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);
- c) 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;
- d) 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;
- 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 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](mailto:segreteria.ba@givg.it)) oltre alla Cancelleria [esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.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 deliberazione 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 (zucchetti software giuridico S.r.l.), 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 (zucchetti software giuridico S.r.l.), 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 (dicasì due) minuti.

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

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

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

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

\*\*\*

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

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. 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](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://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 20 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.. 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](mailto: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 dalla sottoscritta professionista delegata presso il suo studio in Busto Arsizio Largo Giardino n. 5, tel. 0331/1586996, fax 0331/1582294 e.mail [avv.alessandradorin@gmail.com](mailto:avv.alessandradorin@gmail.com), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

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

È altresì possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al call center dedicato al nr. 0444346211 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Busto Arsizio, 31/05/2024

La professionista delegata  
F.to Avv. Alessandra Cadorin