



## **TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

*Procedura esecutiva 172/2023 R.G.E.*

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Gaia Girolami**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 17/10/2023

RENDE NOTO

che il **giorno 30 ottobre 2024**, alle **ore 11.00**

presso la sala aste di Busto Arsizio (VA), viale Sardegna n. 3 (sede della G.I.V.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie), si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** degli immobili pignorati in unico lotto come di seguito meglio descritti, con relativa deliberazione sulle offerte e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il prezzo base stabilito di **Euro 746.240,00= (settecentoquarantaseimiladuecentoquaranta/00)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 559.680,00= (cinquecentocinquantanovemilaseicentottanta/00)**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

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

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

#### **LOTTO UNICO**

In Comune di **BUSTO ARSIZIO**, Piazza San Giovanni n. 1, per la piena ed intera proprietà, immobile della superficie commerciale di **398,40** mq costituito da:

- APPARTAMENTO (SUB. 36) al piano primo: trattasi di un ampio appartamento composto da soggiorno, sala pranzo, camera, cucina e due bagni. L'accesso avviene dalla porta del vano scala comune posta nel cortile e, percorrendo le rampe di scala e successivamente attraversando l'ufficio di cui al sub. 52 si accede all'unità immobiliare. Attualmente questi ambienti vengono utilizzati come uffici e laboratorio, in difformità a quanto autorizzato e, pertanto, sono necessarie opere di ripristino di rimozione e demolizione dei manufatti realizzati.
- NEGOZIO (SUB. 49) al piano terra: trattasi del vano principale con vetrine che affacciano su un portico di proprietà ma ad uso pubblico ove sono regolamentate le aperture e chiusure dei cancelli. Dalla Piazza San Giovanni si accede tramite il portico alla bussola d'ingresso composta da vetrate e doppie aperture. Il negozio è un open space ove all'interno sono state

realizzate delle pareti ed arredi fissi in difformità a quanto autorizzato dal comune di Busto Arsizio. I serramenti delle vetrine sono in alluminio con vetro antisfondamento e antintrusione. A completamento del negozio sono state ricavate all'interno del muro che si affaccia direttamente sulla Piazza San Giovanni delle vetrine/bacheche per esposizioni. Al negozio è annesso il vano scala e l'ascensore privato che collega il piano interrato destinato a negozio e al piano primo ove è ubicato l'altro negozio e ufficio. Tramite la porta posta nei pressi del vano scala si accede ad un secondo vano scala con annesso ascensore e il cui ingresso avviene dal cortile comune.

- UFFICIO (SUB. 52) al piano primo: dal cortile si accede al vano scala e ascensore comune che immette all'ufficio del piano primo (attualmente utilizzato come laboratorio). Il locale che è stato autorizzato open space di fatto è stato suddiviso in due ambienti utilizzando pareti in alluminio con interposte vetrate. L'ufficio è gravato da servitù di passo in quanto è l'unico accesso per accedere all'appartamento sopra descritto (sub. 36).
- NEGOZIO (SUB. 501) al piano primo: dalla scala e ascensore poste nel negozio al sub. 49 si accede al piano primo ove troviamo un locale open space che si affaccia sulla via Cavour e sulla Piazza san Giovanni.
- UFFICIO (SUB. 502) al piano primo: l'accesso a questa unità immobiliare avviene dapprima dal vano scala e ascensore posto nel negozio e successivamente tramite il sub. 501. L'ufficio è composto da due locali, un ripostiglio ed un servizio igienico di piccole dimensioni. Anche in questa unità si sono rilevate delle difformità nella larghezza del bagno e posizionamento delle pareti.
- NEGOZIO (SUB. 503) al piano interrato: dal negozio e percorrendo la scala interna o utilizzando l'ascensore, si accede al piano cantina che è destinata a negozio a seguito della pratica di condono edilizio 652/653 del 2004. Attualmente viene di fatto utilizzato come deposito (privo di aperture).

Fa parte dell'immobile oggetto di vendita anche la quota di 505/1000 dell'ANDRONE INGRESSO (SUB. 46): trattasi di un androne carraio e pedonale comune con altre proprietà che ha ingresso dalla via Cavour ed immette nel cortile comune.

Per tutte le unità sopra descritte, il riscaldamento risulta in parte centralizzato e in parte autonomo, così come l'impianto elettrico. È presente un impianto di condizionamento a doppia mandata.

Le facciate del fabbricato sono tinteggiate con pittura a base di calce e **l'intero edificio è sottoposto ad autorizzazioni da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio.**

L'intera unità immobiliare sopra descritta è posta al piano TERRA-PRIMO-INTERRATO, ha un'altezza interna di 3.00 mt ed è identificata catastalmente come segue:

- **foglio 16 particella 10068 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana BU**, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 32,90 Euro, indirizzo catastale: via Camillo Benso Conte di Cavour n. snc , piano: T (ANDRONE D'INGRESSO AL CORTILE INTERNO).

Coerenze: a nord cortile comune, a est altra unità immobiliare, a sud via Cavour e a ovest altra unità immobiliare.

- **foglio 16 particella 10068 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana BU**, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Giovanni n. 1, piano: primo.

Coerenze: a est sub. 52, a sud via Cavour, a ovest mapp. 8982, a nord altra unità immobiliare.

- **foglio 16 particella 10068 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana BU**, categoria C/1, classe 9, consistenza 65 mq, rendita 1.178,30 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Giovanni n. 1, piano: terra.

Coerenze: a nord altra proprietà, ad est Piazza San Giovanni, a sud via Cavour, ad ovest cortile comune ed altra proprietà.

- **foglio 16 particella 10068 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana BU**, categoria A/10, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Giovanni n. 1, piano: primo.

Coerenze: a nord cortile comune, ad est vano scala comune e sub. 501, a sud via Cavour, ad ovest sub. 36.

- **foglio 16 particella 10068 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BU**, categoria C/1, classe 9, consistenza 27 mq, rendita 489,45 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Giovanni n. 1, piano primo.

Coerenze: A nord sub. 502, ad est Piazza San Giovanni, a sud via Cavour, ad ovest vano scala comune.

- **foglio 16 particella 10068 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU**, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 1.030,33 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Giovanni n. 1, piano: primo.

Coerenze: a nord proprietà di terzi, ad est Piazza San Giovanni, a sud. sub. 501 e vano scala comune ed ad ovest affaccio su cortile comune.

- **foglio 16 particella 10068 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU**, categoria C/1, classe 9, consistenza 58 mq, rendita 1.051,40 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Giovanni n. 1, piano: interrato S1.

Coerenze: terrapieno sui quattro lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.

**STATO DI POSSESSO: l'unità immobiliare oggetto di vendita è attualmente occupata da attività di gioielleria, in forza di regolare contratto di locazione ad uso commerciale 6+6 del 20/12/2021, registrato presso Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio al n. 158 - 3T in data 18/01/2022 (data antecedente la notifica del pignoramento) e con prima scadenza al 19/12/2027. Canone annuo € 27.000,00**

**oltre iva. Si precisa, tuttavia, che il predetto contratto contempla solamente i sub. 49, 501, 502 e 503.**

**PRATICHE EDILIZIE:** Concessione edilizia N. P.E. 77/86 progetto convenzionato e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria - restauro - parziale ristrutturazione, presentata il 06/08/1986 con il n. 25860 di protocollo, rilasciata il 13/02/1989 con il n. 2056 di protocollo. N° 10 tavole prot. 2056 del 20-01-1988.

Concessione edilizia N. P.E. 77/86 variante n° 1 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria - restauro - parziale ristrutturazione, presentata il 03/05/1989 con il n. 15317 di protocollo, rilasciata il 12/06/1989 con il n. 15317 di protocollo. Tavole n° 1,2,3,4 e tavola cortile depositata in data 03-05-1989 prot. 15317.

Concessione edilizia N. P.E. 77/86 variante n° 2 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria - restauro - parziale ristrutturazione, presentata il 02/03/1990 con il n. 9120 di protocollo, rilasciata il 15/03/1990. Tavole n° 1,2,3,4, di prot. 9120 del 02/03/1990.

Concessione edilizia N. P.E. 77/86 variante n° 3 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria - restauro - parziale ristrutturazione, presentata il 27/02/1991 con il n. 6986 di protocollo, rilasciata il 01/10/1991, agibilità del 21/11/1991 con il n. 180 di protocollo. Variante pervenuta con tavole depositate in data 27/02/1991, 147/05/1991, prot. 6986 e 16845 tavole 1,2,3,4,5 abitabilità rilasciata al progetto 77/86 C.E. rilasciata il 01.10.1991 / 13.02.89 / 12.06.89 / 15.03.90.

N. P.E. 77/86 e successive varianti, agibilità del 18/11/1993 con il n. 171 di protocollo. LOCALI AD USO ABITAZIONE 13.02.1989 / 12.06.1989 / 15.03.1990 / 1.10.1991.

D.I.A. del 23-10-2007 N. 380/07 L.E. -- D.I.A. e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 23/10/2007 con il n. 61802 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a presa atto da parte del Comune 19-03-2008 prot. 18593 e presa atto Beni Culturali e Ambientali 16861 del 21-01-2008.

Realizzazione di vetrine su P.zza San Giovanni

Condomo edilizio tratto dal decreto DL. 269/2003 N. CONDONO EDILIZIO 652/04 - 653/04 e successive varianti, per lavori eseguiti in assenza di titolo - PIANO SOTTERRANEO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO) - TIPOLOGIA ABUSO 1, presentata il 10/12/2004 con il n. 74153 - 74156 di protocollo, rilasciata il 10/11/2008.

Il titolo è riferito solamente al foglio 16 (ex 29) mapp. 10068 sub. 503.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** Nessuna informazione aggiuntiva.

**ONERI CONDOMINIALI:** immobili non soggetti ad amministrazione condominiale.

**PROVENIENZA:** atto di compravendita del 10/08/1989 a firma Notaio Ferrari di Busto Arsizio rep 155710 trascritto in data 19/07/1989 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. regg. 58367/42465 e successivamente atto di mutamento denominazione o ragione sociale del 27/07/2022 a firma Notaio Bardelli Chiara di Busto Arsizio, rep./racc. n. 6931/3956, trascritto in data 10/08/2022 presso la Conservatoria RR. II. di Milano 2 ai nn. 123851/83789.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

**DIFFORMITA' DEGLI IMMOBILI**: sono presenti difformità edilizie e catastali. Si rimanda alla perizia estimativa giudiziaria del tecnico incaricato Mario Airoidi datata 28/09/2023 pagg. 7-8-9 per i dettagli sull'entità delle difformità e sull'eventuali possibilità, tempistiche e costi di regolarizzazione.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**: Sono presenti i seguenti vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: 1) Convenzione urbanistica con il Comune di Busto Arsizio del 13/05/1991 rep. 180714 racc. 4442 Notaio Ferrari di Busto Arsizio e trascritta in data 19/06/1991 presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 ai nn.regg. 49635/37140; 2) Atto di convenzione per apertura locali al pubblico, secondo le modalità concordate, stipulato con il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali in data 20/04/1993 n.rep. 200857 Notaio Ferrari, trascritto in data 12/05/1993 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn.regg. 36135/25220. L'intero edificio inoltre è sottoposto a vincoli ed autorizzazioni da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio e sussiste il diritto di prelazione a favore dello Stato per l'acquisto dei beni oggetto di vendita al medesimo prezzo di aggiudicazione, come da lettera notificata alla parte eseguita in data 12/10/1990.

**Pertanto, ad aggiudicazione avvenuta, il professionista delegato procederà alla denutiatio alla Soprintendenza per consentirle l'esercizio di detta prelazione nei 60 giorni successivi, mediante versamento del prezzo di aggiudicazione a favore della procedura, con conseguente eventuale restituzione della cauzione all'aggiudicatario. Si precisa che il vincolo risulta trascritto solo sui dati catastali originariamente indicati al Catasto Terreni, foglio 29 mappale 546 e che tale trascrizione è stata effettuata da soggetti terzi e non dalla Soprintendenza come previsto dalla sopracitata lettera.**

Sono altresì presenti i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura: 1) ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 24/09/2008 ai nn.regg. 137377/29093; 2) ipoteca giudiziale iscritta in data 09/02/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn.regg. 17169/2674; 3) pignoramento immobiliare del 12/05/2023 trascritto in data 29/05/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn.regg. 72889/50856.

\* \* \*

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.

**Si precisa che la vendita sarà soggetta ad IVA 22%.**

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 del tecnico incaricato Mario Airoidi datata 28/09/2023, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità, oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ CARTACEA E TELEMATICA  
(SINCRONA MISTA)**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

**\* OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA/CARTACEA:**

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio (VA), via Goffredo Mameli n. 7, **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, c.p.c. 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, c.p.c.. 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 "Trib. Busto A. RGE 172/2023 Avv. Girolami Gaia", 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 INTESATAZIONE DELL'ASSEGNO  
COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' 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 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;
- o. i il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Busto Arsizio al seguente IBAN IT89A020082280000104651813 e con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202300017200001(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 (quindici)% 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 la trasmissione, l'offerta dovrà essere in via alternativa:

- A) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- B) oppure 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 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 (Zucchetti Software Giuridico S.r.l.), dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea.

La partecipazione all'udienza degli offerenti con modalità telematica 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, comma 1 e 15, comma 2, D.M. 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 (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.

**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 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 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Busto Arsizio (VA), via Goffredo Mameli n. 7, tel. 0331-1588756, e-mail [gaia@girolamiavvocati.it](mailto:gaia@girolamiavvocati.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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al call center dedicato al num. 044346211, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Busto Arsizio, 26 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gaia Girolami