



## **TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

*Procedura 1109/2024 R.G.*

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Gabriella Giordano**, professionista delegato/a dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 25.9.24

RENDE NOTO

che il **giorno 23.1.25**, alle **ore 9,00**

presso la sala d'aste della GIVG in Busto Arsizio viale Sardegna 3, 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 oltre descritti

per il prezzo base stabilito di **Euro 114.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 85.500,00** 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 via Melegnano 1 per la quota di intera proprietà di:

**appartamento** della superficie commerciale di 236,40 mq posto a piano primo di immobile costruito ante 1926 disposto a destra e sinistra di vano scala centrale esclusivo: nella parte destra vi sono pranzo, cucina, bagno e soggiorno, nella parte sinistra vi sono tre camere e un bagno. E' dotato di ampio terrazzo e ballatoio rivolti all'interno del cortile.

L'appartamento è dotato di locale cantina a piano interrato accessibile da scala posta sull'area cortilizia comune. Allo stesso compete la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni dell'intero edificio.

**Deposito artigianale** della superficie commerciale di 46,70 mq, costruito ante 1926 posto a piano terra dell'edificio di appartenenza, si tratta di unico locale con due affacci, uno su cortile interno e uno sulla via Melegnano. Allo stesso compete la proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni dell'intero edificio.

**NCEU** di Busto Arsizio

Appartamento: foglio 16 particella 4502 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 746,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MELEGNANO n. 1, piano: S1-1;

Deposito: foglio 16 particella 4502 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MELEGNANO n. 1, piano: Terreno;

**COERENZE da nord in senso orario:**

Appartamento: - a NORD: affaccio sulla Via Melegnano; - a EST: altro fabbricato proprietà di terzi (mapp. n.6529); - a SUD: affaccio su cortile comune ad altre uu.ii.; - a OVEST: altro fabbricato proprietà di terzi (mapp. n.4723)

Cantina: terrapieno comune da ogni lato;

Deposito: - a NORD: Via Melegnano; - a EST: altra u.i. proprietà di terzi; - a SUD: cortile comune ad altre uu.ii; - a OVEST: altra u.i. proprietà di terzi.

**STATO DI POSSESSO:**

libero, nel possesso del custode.

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

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il CTU riferisce che attraverso le richieste di accesso agli atti presentate al competente ufficio tecnico del Comune di Busto Arsizio NON è stata rinvenuta alcuna passata e recente pratica edilizia. Tuttavia, attraverso le suddette ricerche, sono scaturite le seguenti pratiche edilizie inerenti altre parti del compendio immobiliare cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura: Pratica Edilizia n.31/51; Pratica Edilizia n.204/54; Pratica Edilizia n.153/58; Pratica Edilizia n.99/2000; Denuncia di Inizio Attività (formazione servizi igienici nella porzione produttiva del complesso edilizio di via Melegnano n.1). Attraverso la documentazione rinvenuta si può affermare che la porzione di edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di procedura è stata realizzata prima del 1926.

In forza di delibera Consiglio Comunale n°55 del 31/07/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali compositi a densità alta

**ONERI CONDOMINIALI**

Nessuno

**PROVENIENZA**

In forza di denunciata successione registrata all'Ufficio del Registro di Busto Arsizio in data 10.1.2012 al n. 1196/9990/11 e trascritta presso Milano 2 in data 19.3.2012 ai nn. 28462/19263

e atto di accettazione di eredità notaio Zambon in data 29.9.2011 rep. 5093/4613 trascritta a Milano 2 il 3.10.2011 ai nn. 112755/68738;

In forza di atto di compravendita notaio Zambon del 30.5.2003 rep. 23884/1715 trascritto a Milano 2 in data 10.6.2003 ai nn. 87806/54009.

## **CONFORMITÀ**

Si richiama la perizia allegata all'avviso di vendita, dalla quale si evince che:

**Quanto a foglio 16 particella 4502 sub. 4** (lotto 2 della perizia estimativa)

### CONFORMITÀ EDILIZIA:

non è stata rinvenuta alcuna passata e recente pratica edilizia. Attraverso ricerche, sono scaturite pratiche edilizie inerenti altre parti del compendio / complesso immobiliare cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura: - Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.31/51 (dalla quale si evince già l'esistenza della porzione immobiliare cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima); - Pratica Edilizia n.204/54 (ampliamento di capannone esistente); - Pratica Edilizia n.153/58 (aggiunta di laboratorio di falegnameria al complesso esistente); - Pratica Edilizia (Lieve Entità) n.99/2000 Denuncia di Inizio Attività (formazione servizi igienici nella porzione produttiva del complesso edilizio di via Melegnano n.1).

Attraverso la documentazione rinvenuta si evince che la porzione di edificio cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata prima del 1926.

Per quanto invece concerne la regolarità edilizia dello stato dei si osserva quanto segue:

- 1 - il prospetto fronte strada, corrispondente alle uu.ii. oggetto di procedura, non evidenzia modifiche rispetto al suo originario aspetto (sia a livello strada sia al piano primo);
- 2 - il prospetto fronte cortile interno, corrispondente alle uu.ii. oggetto di procedura, evidenzia la soppressione / chiusura e la variazione, con opere murarie, di gran parte delle originarie aperture di piano primo affacciantesi sul ballatoio, nonché la variazione / modifica (con altrettante opere murarie) delle originarie aperture dell'unità immobiliare di piano terra;
- 3 - si osserva che consistenza e distribuzione interne possono ritenersi originarie ed immutate.;
- 4 - si riscontrano alcune incongruenze con quanto rappresentato e dedotto dalla documentazione catastale acquisita (planimetria catastale del 12/04/1988).

Tali incongruenze lasciano supporre l'esecuzione delle seguenti opere / variazioni, dopo il 1988, effettuate senza alcuna segnalazione / pratica edilizia: - demolizione di gran parte della muratura portante posta a separazione dei precedenti locali Pranzo e Soggiorno, con formazione di ampio arco in muratura che ha consentito la fusione dei due ambienti; - posizionamento dell'attuale locale Cucina in corrispondenza dell'originario Tinello e posizionamento di questo in corrispondenza dell'originaria Cucina; - muratura/chiusura dall'interno di alcune finestre rivolte verso strada (lasciando però all'esterno le gelosie in legno), non percepibili dall'esterno; - variazione del numero e del tipo delle originarie aperture esterne verso il cortile (con chiusura e/o trasformazione delle stesse); - demolizione del preesistente varco intermedio nel corridoio/disimpegno notte (originariamente costituito con muratura portante di laterizio).

**Le difformità sono regolarizzabili mediante:** richiesta di Permesso in Sanatoria / predisposizione pratica edilizia in sanatoria. Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria ex art.37 DPR 380/2001, completa di grafici ed allegati complementari: €.4.500,00. Presunti costi/oneri professionali per partecipazione al collaudo delle opere in struttura metallica eseguite a sostegno del solaio soprastante la porzione immobiliare di cui al sub.2: €.1.500,00 Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €.100,00. Presunta entità della sanzione pecuniaria per la sanatoria edilizia delle difformità sanabili riscontrate, sanatoria ex art.37 del DPR 380/2001: €.1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Dovrà farsi particolare attenzione all'aspetto statico/strutturale dato dalla sostituzione di due setti murari portanti sottostanti l'alloggio con travi metalliche (opere realizzate nel sottostante sub.2). Necessita collaudo statico.

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - fusione tra i precedenti locali Pranzo e Soggiorno mediante la demolizione di parte della muratura portante posta a separazione tra loro; 2 - posizionamento dell'attuale Cucina in corrispondenza dell'originario Tinello e posizionamento di questo in corrispondenza dell'originaria Cucina; 3 - chiusura dall'interno di alcune finestre rivolte verso strada (lasciando all'esterno le persiane in legno), non percepibili dall'esterno; 4 - variazione del numero e del tipo delle originarie aperture esterne verso il cortile (con chiusura e/o trasformazione delle stesse); 5 - demolizione del preesistente varco intermedio nel corridoio/disimpegno notte; 6 - differente indicazione dell'altezza interna (rilevata h.420 cm circa - indicata h.410 cm circa).; 7 - mancata rappresentazione sulla planimetria catastale del vano scala di accesso all'alloggio, a piano terra. **Le difformità sono regolarizzabili mediante:** Predisposizione di pratica DOCFa di aggiornamento / variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare. Costi di regolarizzazione: Presunto Compenso professionale per restituzione grafica stato di fatto unità immobiliare: €.350,00 Presunti costi e oneri professionali per redazione pratica DOCFa di aggiornamento catastale, completa di nuova planimetria: €.300,00 Diritti catastali per presentazione pratica DOCFa di aggiornamento catastale: €.50,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi 3. La difformità indicata al soprastante punto 7 ha conseguentemente comportato l'errata indicazione dei livelli di piano su cui si articola l'unità immobiliare oggetto di stima. La visura catastale riporta solo il piano cantinato (S1) ed il piano primo (1) così come rappresentati sulla planimetria catastale acquisita e versata negli allegati. Manca la rappresentazione del vano scala di piano terra.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi Dettaglio Giudizio di conformità edilizia (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005) **Le difformità sono regolarizzabili mediante:** Vedi Giudizio di Conformità edilizia L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta conforme

CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA:

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Gli impianti devono essere completamente rifatti e messi a norma.

**quanto a foglio 16 particella 4502 sub. 2** (lotto 3 della perizia estimativa)

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: attraverso la comparazione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 12/04/1988 (acquisita e versata nel Fascicolo Allegati) si evincono le seguenti incongruenze non supportate da pratiche / segnalazioni edilizie che lasciano supporre l'esecuzione delle seguenti opere / variazioni, dopo il 1988, effettuate senza alcuna segnalazione / pratica edilizia: 1 - variazione / modifica (con opere murarie) delle originarie aperture verso il cortile, a formazione di varco di accesso in sostituzione di due precedenti aperture (corrispondenti al locale definito camera nella predetta planimetria catastale); 2 - demolizione delle murature portanti preesistenti ed inserimento a sostegno del solaio soprastante di alcuni profilati metallici HE a formazione di apposite travi; 3 - parziale demolizione di tavolato divisorio corrispondente al locale ex cucina adiacente ad unità immobiliare proprietà di terzi; 4 - cambio di destinazione d'uso di fatto da abitazione a spazio di deposito (sempre che la destinazione ad abitazione fosse regolare. Dubbio che sorge in ragione del fatto che l'u.i. in esame è priva di servizio igienico, necessario per la corretta attribuzione della categoria catastale). Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di Permesso in Sanatoria / predisposizione pratica edilizia in sanatoria ex art.37 DPR 380/2001. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.** Costi di regolarizzazione: Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria ex art.37 DPR 380/2001, completa di grafici ed allegati complementari: €.2.000,00. Presunti costi/oneri professionali per partecipazione al collaudo delle opere in struttura metallica eseguite a sostegno del solaio soprastante, relativo all'alloggio sub.4: €.1.500,00. Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €.100,00 Presunta entità della sanzione pecuniaria per la sanatoria edilizia delle difformità sanabili riscontrate, sanatoria ex art.37 del DPR 380/2001: €.516,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. Dovrà farsi particolare attenzione all'aspetto statico/strutturale dato dalla sostituzione di due setti murari portanti con travi metalliche. Necessita collaudo statico.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - Differente assetto distributivo interno (unico ambiente invece di due locali); 2 - Differente destinazione d'uso (oggi deposito e non abitazione); 3 - Differente rappresentazione delle aperture esterne; 4 - Differente indicazione dell'altezza interna (rilevata h.380 cm circa - indicata h.395 cm circa). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di pratica DOCFA di aggiornamento / variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.** Costi di

regolarizzazione: Presunto Compenso professionale per restituzione grafica stato di fatto unità immobiliare: €.300,00. Presunti costi e oneri professionali per redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale, completa di nuova planimetria: €.350,00. Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale: €.50,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi Dettaglio Giudizio di conformità edilizia e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi Giudizio di Conformità edilizia L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

#### CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta conforme

CONFORMITÀ IMPIANTISTICA: L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Gli impianti devono essere completamente rifatti e messi a norma

\*\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

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

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per

l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del DM 217/2015.

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

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Il bene di cui sopra sono meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima depositata in data 27.3.2024 a firma arch. Massimo Pariani con studio in Busto Arsizio via Venezia 13 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 via Mameli 16, **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta** e in ogni caso nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle 9,30 sino 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 minorenni, 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 Arsizio RG 1109/24 Avv. G. Giordano", 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  
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

**REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED  
INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale<sup>1</sup> e, quindi, il presentatore dovrà firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Una volta conclusa e confermata l'offerta il sistema invierà, in base alla scelta effettuata, alla posta elettronica ordinaria (PEO) o alla posta elettronica certificata (PEC) una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata.

Il presentatore che, invece, si avvale di una posta elettronica certificata autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 15% del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 presso il quale è possibile ottenere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all'asta;

### **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. il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario intestato a Tribunale di Busto Arsizio sul seguente IBAN: IT89A020082280000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202400110900001(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; Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'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 telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..**

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:**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

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 (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 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.

**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 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 dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Busto Arsizio via Mameli 16, tel. 0331 633 133, fax 0331 629340 e-mail [gabriella@avvocatogiordano.eu](mailto:gabriella@avvocatogiordano.eu), 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 nr. 044346211 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Busto Arsizio 21.10.24

Il professionista Delegato

Avv. Gabriella Giordano