

Tribunale Civile e Penale di Busto Arsizio

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 265/2023

Giudice dell'Esecuzione dottor Nicolò Grimaudo

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 265/2023, delegata per le operazioni di vendita alla sottoscritta dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio in Legnano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, con studio in Legnano, Piazza Ezio Morelli n. 9,

promossa da:

-

creditore procedente

nei confronti di:

-

debitore esecutato

Avviso di vendita senza incanto

(con modalità SINCRONA MISTA)

La sottoscritta dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio in Legnano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in virtù di provvedimento del 16 gennaio 2024 a firma del dottor Nicolò Grimaudo, visto il D.L. n. 83/2015 convertito nella Legge n. 132/2015,

AVVISA

che il giorno **5 marzo 2025 alle ore 15:00**, presso la Sala Aste del Custode Giudiziale società "G.I.V.G. S.R.L." sita in Busto Arsizio, Viale Sardegna n. 3, è fissata la **vendita senza incanto - con modalità "sincrona mista" (3° esperimento di vendita)**, dell'immobile pignorato in calce meglio descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, quote di comproprietà condominiali, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, alle seguenti modalità:

1. la vendita avrà luogo in unico lotto;
2. il prezzo base è stabilito in **euro 494.720 (quattrocentonovantaquattromilasettecentoventi)**; potranno essere tenute valide ed efficaci offerte presentate per un importo pari o superiori ad **euro 371.040 (trecentosettantunomilaquaranta)**, prezzo corrispondente al prezzo base, ribassato del 25% (venticinque per cento).
3. l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto di cui infra, contattando il nominato Custode Giudiziario; la richiesta di accesso all'immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode incaricato "G.I.V.G. S.r.l." IVG di Varese.
4. Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto

26.2.2015 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, e precisamente:

a) Offerta con modalità analogica/cartacea:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa con marca da bollo da euro 16,00 presso lo studio del Professionista Delegato sito in Legnano (MI), Piazza Ezio Morelli n. 9, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, entro quindi le ore 13:00 del giorno 4 marzo 2025;

sulla busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del soggetto che deposita il plico, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

* cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

* i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

* l'indicazione del prezzo offerto;

* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Busto Arsizio - RGE n. 265/2023 - Fresca Fantoni Carla"**, per un importo non inferiore al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà poi trattenuta in caso di eventuale mancato versamento del saldo di prezzo a titolo di multa (salva e impregiudicata la condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c.).

Si precisa inoltre che, nel caso in cui la dicitura per l'intestazione dell'assegno circolare (sopra indicata) dovesse essere troppo lunga, è possibile "omettere" il nome del delegato, e quindi intestarlo semplicemente a:

"Tribunale di Busto Arsizio - RGE n. 265/2023".

L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui

l'offerente non sia presente all'èsame delle offerte.

b) Offerta con modalità telematica:

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, entro quindi le ore 13:00 del giorno 4 marzo 2025, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 contenere:

* cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

* i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

* l'indicazione del prezzo offerto;

* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

**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 rappresen-

tante 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 di cui alla presente procedura.

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 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 sopra stabilito, se risulta inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base **(e quindi non inferiore ad euro 371.040 (trecentosettantunomilaquaranta))**, e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite e/o in misura inferiore al 15% (quindici per cento) del prezzo da lui offerto, cauzione che sarà poi trattenuta in caso di eventuale mancato versamento del saldo di prezzo a titolo di multa (salva e impregiudicata la condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

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.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 dm 32/15, le offerte verranno effettuate in via analogica ovvero nei modi previsti dal citato art. 15. In tale ipotesi, in ogni caso, l'invio dell'offerta

Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call-center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, 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.

5. Rilevato che il D.M. n. 32/2015 prevede che le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica debbano essere espletate sotto la cura del gestore quale soggetto autorizzato dal Giudice e sotto il controllo del Professionista Delegato quale referente, e considerato altresì che la scelta del gestore deve essere effettuata in autonomia dal Giudice (ex art. 68 c.p.c.), tra i soggetti iscritti nel Registro Gestori delle Vendite Telematiche, è stato nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società:

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.

6. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega ovvero on-line, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

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.

Nel caso in cui siano presentate più offerte 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.

7. GARA

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 (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.

8. Qualora venissero presentate istanze di assegnazione e 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.

9. A seguito dell'aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, **entro 120 giorni dalla gara** e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa (salva e impregiudicata la condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

10. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Si precisa che:

* la vendita forzata avviene nello stato di fatto e di drit-

to in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 a riduzione del prezzo;

* la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a 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 e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;

* la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

* ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà comprensivo delle spese generali oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2015;

* per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

11. Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

12. PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte sul "**Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia**" (PVP) ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c e 631 bis c.p.c a cura di Astalegale.net S.p.A., in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione.

2. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c:

a) per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net;

- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio con campagna pubblicitaria web marketing;

- Pubblicazione di un estratto sul quotidiano La Prealpina;

b) per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE SRL:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it;

- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito);

- pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio **Gestionale Aste** sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it;

- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie.**

Custode giudiziario dell'immobile è la società "G.I.V.G. S.R.L.", nuova sede operativa in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665-320474, indirizzo "mail": (visite.ba@givg.it), alla quale è possibile rivolgersi al fine di concordare una eventuale visita presso l'immobile pignorato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è costituito da porzione immobiliare sita in Comune di Robecchetto con Induno, Cascina Regina s.n.c., e precisamente:

a) fabbricato rurale composto da due vani, due vani cantine e ripostiglio al piano terra, due vani, servizio, sottotetto e terrazzo al piano primo, collegati da scala esterna;

b) terreni agricoli della superficie commerciale di 141.308,89 metri quadri.

La porzione immobiliare di cui alla lettera a) è censita al Catasto dei Fabbricati di Robecchetto con Induno al foglio 13, mappale 266 (duecentosessantasei), Cascina Regina, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita catastale euro 388,38.

I terreni di cui alla lettera b) sono distinti al Catasto Terreni di Robecchetto con Induno al foglio 13, come segue:

- mappale 69 (sessantanove), qualità semin irrig, classe 3, superficie metri quadri 5.590, reddito dominicale euro 28,87, reddito agrario euro 33,10;

- mappale 71 (settantuno), qualità seminativo, classe 1, superficie metri quadri 3.760, reddito dominicale euro 24,27, reddito agrario euro 23,30;
- mappale 72 (settantadue), 2 porzioni, qualità seminativo classe 1 e bosco ceduo classe 2, superficie totale metri quadri 17.490, reddito dominicale totale euro 38,73, reddito agrario totale euro 8,92;
- mappale 73 (settantatré), qualità semin irrig, classe 3, superficie metri quadri 3.460, reddito dominicale euro 17,87, reddito agrario euro 20,55;
- mappale 74 (settantaquattro), qualità incolt prod, classe 1, superficie metri quadri 1.890, reddito dominicale euro 0,59, reddito agrario euro 0,20;
- mappale 75 (settantacinque), 2 porzioni, qualità seminativo classe 1 e bosco misto classe 2, superficie totale metri quadri 69.670, reddito dominicale totale euro 372,20, reddito agrario totale euro 327,75;
- mappale 76 (settantasei), qualità incolt prod, classe 1, superficie metri quadri 8.360, reddito dominicale euro 2,59, reddito agrario euro 0,86;
- mappale 161 (centosessantuno), 2 porzioni, qualità seminativo classe 1 e bosco misto classe 2, superficie totale metri quadri 82.960, reddito dominicale totale euro 455,85, reddito agrario totale euro 407,23;
- mappale 162 (centosessantadue), qualità bosco misto, classe 2, superficie metri quadri 480, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario euro 0,15;
- mappale 164 (centosessantaquattro), qualità seminativo, classe 1, superficie metri quadri 19.870, reddito dominicale euro 128,27, reddito agrario euro 123,14.

Per la documentazione urbanistica e per tutti i dettagli relativi all'immobile si rinvia alla perizia di stima redatta dall'arch. Annamaria Francesca BATTAGLIA in data 11 gennaio 2024, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed alla quale si fa integrale rinvio.

A tal fine si consiglia leggere i capitoli 7 e 8 relativi alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene.

Legnano, 28 novembre 2024.

dr.ssa Carla Fresca Fantoni, Notaio delegato.