



**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**  
**Procedura esecutiva 204/2022 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Alessandra Cadorin**, con studio in Busto Arsizio, Largo Giardino n. 5, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 15/03/2023

RENDE NOTO

che il **giorno 11/03/2025**, alle **ore 11,00**

presso la Sala Aste sita nella sede della G.I.V.G. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie in Busto Arsizio, Viale Sardegna n. 3, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** degli immobili pignorati (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in più lotti dei beni oltre descritti

per il prezzo base stabilito di **Euro 104.690,12 (Lotto 3)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 30.868,34 (Lotto 4)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 13.628,26 (Lotto 5)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 5.202,81 (Lotto 6)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 27.484,22 (Lotto 7)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore a:

Euro 78.517,59 (Lotto 3),

Euro 23.151,25 (Lotto 4),

Euro 10.221,19 (Lotto 5),

Euro 3.902,11 (Lotto 6),

Euro 20.613,16 (Lotto 7),

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 3**

In Comune di Robecchetto con Induno (MI), per la piena ed intera proprietà: terreno agricolo della superficie commerciale di 79.674,04 mq. Trattasi di terreni a destinazione agricola, in parte con qualità seminativo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1. Attualmente incolti.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 8 particella 191, partita 1570, porzione -, qualita/classe seminativo 2, superficie 36.690 mq., reddito agrario 189,49 €, reddito dominicale 189,49 €,

Coerenze: mapp. 189, strada alzaia del Naviglio Grande, strada vicinale, foglio 9, mapp. 190.

- foglio 8 particella 186, partita 1570, porzione -, qualita/classe seminativo 2, superficie 35.820 mq., reddito agrario 184,99 €, reddito dominicale 184,99 €,

Coerenze: mapp. 187 su quattro lati.

- foglio 8 particella 187, partita 1570, porzione -, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 13.180 mq., reddito agrario 4,08 €, reddito dominicale 27,23 €,

Coerenze: roggia su due lati, foglio 9, strada vicinale della cascina dei Pomi.

- foglio 8 particella 190, partita 1570, porzione -, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1770 mq., reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 3,66 €,

Coerenze: mapp. 188, mapp. 191, foglio 9, roggia.

STATO DI POSSESSO: alla data del sopralluogo del ctu l'immobile è risultato occupato dal debitore. Dall'ultima relazione del custode giudiziario l'immobile è risultato occupato da terzi con contratto verbale di comodato.

#### **LOTTO 4**

In Comune di Robecchetto con Induno (MI), per la piena ed intera proprietà: terreno agricolo della superficie commerciale di 23.084,80 mq. Trattasi di terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità incolto produttivo classe 2.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 9 particella 346, partita 1570, porzione -, qualita/classe prato irrig 1, superficie 4.080 mq., reddito agrario 27,39 €, reddito dominicale 30,13 €,

Coerenze: mapp. 262, mapp. 350, mapp. 351, mapp. 355, mapp.347, mapp. 344, mapp. 345.

- foglio 9 particella 347, partita 1521, porzione -, qualita/classe prato irrig 2, superficie 2.890 mq., reddito agrario 18,66 €, reddito dominicale 18,36 €,

Coerenze: mapp. 343, mapp. 344, mapp. 346, mapp. 355, mapp. 333, mapp. 338, mapp. 337.

- foglio 9 particella 359, partita 1570, porzione -, qualita/classe prato irrig 2, superficie 15.510 mq., reddito agrario 100,13 €, reddito dominicale 98,53 €,

Coerenze: mapp. 339, mapp. 364, mapp. 365, mapp. 360, mapp. 361, mapp. 401, mapp. 342, mapp. 340.

- foglio 9 particella 364, partita 1570, porzione -, qualita/classe incolt prod 2, superficie 1.680 mq., reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,52 €,

Coerenze: mapp. 339, foglio 15, mapp. 365, mapp. 359.

STATO DI POSSESSO: alla data del sopralluogo del ctu l'immobile è risultato libero.

#### **LOTTO 5**

In Comune di Robecchetto con Induno (MI), per la piena ed intera proprietà: terreno agricolo della superficie commerciale di 11.211,04 mq. Trattasi di terreni a destinazione agricola, in parte con qualità pascolo classe U, in parte con qualità prato marcita classe 1 e in parte prato irriguo classe 1.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 9 particella 94, partita 1570, porzione -, qualità/classe pascolo U, superficie 46 mq., reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,06 €,

Coerenze: mapp. 181, mapp.95, roggia, mapp. 196.

- □ foglio 9 particella 95, partita 1570, porzione -, qualità/classe pascolo U, superficie 68 mq., reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €,

Coerenze: mapp. 181, mapp. 96, roggia, mapp. 94.

- foglio 9 particella 198, partita 1570, porzione -, qualità/classe prato marc 1, superficie 5.470 mq., reddito agrario 50,85 €, reddito dominicale 56,22 €,

Coerenze: roggia, mapp. 199, mapp. 291, mapp. 197.

- foglio 9 particella 199, partita 1570, porzione -, qualità/classe prato irrig 1, superficie 5.700 mq., reddito agrario 38,27 €, reddito dominicale 52,69 €.

Coerenze: roggia, mapp. 200, mapp. 291, mapp. 198.

STATO DI POSSESSO: alla data del sopralluogo del ctu l'immobile è risultato libero. Non è stato possibile accedere ai terreni/boschi sul posto in quanto non identificati con picchetti o altro e non individuati dalla proprietà.

### **LOTTO 6**

In Comune di Robecchetto con Induno (MI), per la piena ed intera proprietà: terreno agricolo della superficie commerciale di 4.280,00 mq. Trattasi di terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 9 particella 56, partita 1570, porzione -, qualità/classe prato irrig 2, superficie 2.060 mq., reddito agrario 13,30 €, reddito dominicale 13,09 €,

Coerenze: foglio 14 Comune Turbigo, mapp. 57, mapp. 403, mapp. 62.

- foglio 9 particella 57, partita 1570, porzione -, qualità/classe bosco ceduo 2, superficie 1.840 mq., reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,80 €,

Coerenze: foglio 14 Comune Turbigo, roggia, mapp. 403, mapp. 56.

- foglio 9 particella 403, partita 640, porzione -, qualità/classe bosco ceduo 2, superficie 4.160 mq., reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 8,59 €,

Coerenze: mapp. 57, roggia, mapp. 62, mapp. 56.

STATO DI POSSESSO: alla data del sopralluogo del ctu l'immobile è risultato libero. Non è stato possibile accedere ai terreni/boschi sul posto in quanto non identificati con picchetti o altro e non individuati dalla proprietà.

### **LOTTO 7**

In Comune di Turbigo (MI), per la piena ed intera proprietà: terreno agricolo della superficie commerciale di 22.609,40 mq. Trattasi di terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 14 particella 59, partita 2434, porzione -, qualita/classe prato irrig 2, superficie 12.090 mq., reddito agrario 78,05 €, reddito dominicale 76,80 €,

Coerenze: mapp. 53, mapp. 62, mapp. 63, mapp. 65, mapp. 69, mapp. 60, roggia, mapp. 58, mapp. 57.

- foglio 14 particella 60, partita 2434, porzione -, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1.570 mq., reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 3,24 €,

Coerenze: mapp. 59, mapp. 70, roggia.

- foglio 14 particella 67, partita 2434, porzione -, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 130 mq., reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,27 €,

Coerenze: mapp. 66, mapp. 80, mapp. 68.

- foglio 14 particella 68, partita 2434, porzione -, qualita/classe prato irrig 2, superficie 1690, reddito agrario 10,91 €, reddito dominicale 10,74 €,

Coerenze: mapp. 66, mapp. 67, mapp. 81, mapp. 69, mapp. 65.

- foglio 14 particella 72, partita 2434, porzione -, qualita/classe prato irrig 2, superficie 2900, reddito agrario 18,72 €, reddito dominicale 18,42 €,

Coerenze: mapp. 40, mapp. 73, mapp. 75, mapp. 71.

- foglio 14 particella 73, partita 2434, porzione -, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 3940, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 8,14 €,

Coerenze: mapp. 40, roggia (foglio 13), mapp. 76, mapp. 75, mapp. 72.

- foglio 14 particella 82, partita 2434, porzione -, qualita/classe prato irrig 2, superficie 3110, reddito agrario 20,08 €, reddito dominicale 19,76 €,

Coerenze: mapp. 79, mapp. 83, foglio 9 Robecchetto con Induno, mapp. 81, mapp. 80.

- foglio 14 particella 83, partita 2434, porzione -, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1980, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 4,09 €,

Coerenze: mapp. 76, roggia, foglio 9 Robecchetto con Induno, mapp. 82, mapp. 79.

STATO DI POSSESSO: alla data del sopralluogo del ctu l'immobile è risultato libero. Non è stato possibile accedere ai terreni/boschi sul posto in quanto non identificati con picchetti o altro e non individuati dalla proprietà.

\*\*\*

Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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 ai sensi dell'art. 560 comma VIII c.p.c., che dovrà essere attuato dal custode giudiziario entro 30 giorni, anche attraverso l'ausilio della forza pubblica.

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

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lotti 3 e 4 (mapp. 346 e 347): PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in Zona C1 – Zone Agricole e Forestali a prevalente interesse faunistico del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Area soggetta a vincolo idrogeologico e sottoposta a vincolo ambientale. Le aree ricadono nei siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bernate" e "Boschi del Ticino". L'area ricade in Aree a rischio archeologico Necropoli Celtiche e Romane. Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino. Area inserita in parte nella fascia di tutela 100 m del PTR Navigli Lombardi.

Lotto 4 (mapp. 359 e 364): PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in Zona B2 – Zone Naturalistiche di interesse botanico forestale e in Zona B3 Aree di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali del PTC del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Area soggetta a vincolo idrogeologico e sottoposta a vincolo ambientale. Le aree ricadono nei siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bernate" e "Boschi del Ticino". Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino. Area inserita nella fascia 150 m.

Lotto 5: PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in Zona B3 Aree di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali del PTC del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Area soggetta a vincolo idrogeologico e sottoposta a vincolo ambientale. Le aree ricadono nei siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bernate" e "Boschi del Ticino". Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino.

Lotto 6: PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in Zona B2 – Zone Naturalistiche di interesse botanico forestale del PTC del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Area soggetta a vincolo idrogeologico e sottoposta a vincolo ambientale. Le aree ricadono nei siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bernate" e "Boschi del Ticino". Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino.

Come da certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Robecchetto con Induno in data 03/05/2024.

Lotto 7: PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in Zona PTC2 – Zone naturalistiche di interesse botanico forestale. Aree sottoposte a vincolo paesaggistico, a vincolo perimetro del parco naturale della valle del Ticino, a vincolo idrogeologico; parte comprese in fascia di rispetto da elettrodotto ad alta tensione; parte comprese in fasce di rispetto per la pulizia idraulica; sottoposte al vincolo zona di protezione speciale "boschi del Ticino, al vincolo sito di importanza comunitaria "Turbigaccio, boschi di Castelletto e lanca di Bernate", parte comprese in aree boschive, Enac-Aeroporto di Milano Malpensa – mappe di vincolo limitazione relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica – area oggetto di limitazione dell'attività, impianti eolici – area di incompatibilità assoluta o area che necessita specifica valutazione da parte di Enac.

Come da certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Turbigo in data 14/05/2024.

Per maggiori dettagli si rinvia ai predetti certificati di destinazione urbanistica.

Dalla c.t.u. si rileva quanto segue:

- lotto 4: a carico solamente del Foglio 9 Particella 346 risulta una servitù di metanodotto coattivo trascritta il 19/01/1998 a Milano 2 ai nn. 3162/2462.

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

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare, eventualmente con il supporto di un tecnico del settore, presso l'Ufficio Tecnico competente e presso gli uffici competenti del Parco del Ticino, la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

#### PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietario per la piena ed intera proprietà, in forza di atto di vendita del 26/10/1992 numero di repertorio 15388 a rogito Rossi Franco di Lodi, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 25/11/1992 nn. 88453/62262.

Nell'atto di vendita è indicata l'esistenza della servitù stipulata con scrittura privata in data 19/11/1971, registrata a Milano il 19/11/1971 al n. 140472 serie A/1 e dell'atto in data 20/07/1982 n. 2784 di repertorio Notaio Giulia Andreoni di Abbiategrasso, ivi registrato il 03/08/1982 al n. 1089 vol. 5 – Atti privati, trascritto a Milano 2 il 06/08/1982 ai nn. 47938/38748.

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

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

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

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del DM 227/2015.

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

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 14/02/2023 a firma del geom. Gianluca Canziani, con studio in Castano Primo (MI) Corso Martiri Patrioti n. 7, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate

nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

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

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio Largo Giardino n. 5, **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta, e comunque dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta

**L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è 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 A., Nr. 204/2022 RGE, Avv. Alessandra Cadorin", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO  
COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ ALLA VENDITA.**

Nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto.

4. L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

**\* OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Fallcoaste.it

**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 obbligo dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano;
- o. il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Tribunale di Busto Arsizio, IBAN: IT89A020082280000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)20220002040001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo**

**dell'offerente , per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

A) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

B) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (ex art. 12 comma 4 DM 32/2015);

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato

versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento** dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

In tali ipotesi, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail alla G.I.V.G. di Busto Arsizio ([segreteria.ba@givg.it](mailto:segreteria.ba@givg.it)) oltre alla Cancelleria [esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it))

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la 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 degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato zucchetti software giuridico S.r.l.), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni

ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

\*\*\*

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l’offerta stessa verrà accolta.

Nell’ipotesi in cui venga formulata un’unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all’aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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

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

Nel caso in cui siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l’immobile verrà aggiudicato all’offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l’offerta telematica. Per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall’orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell’offerta dal professionista delegato; per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

Nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l’immobile verrà aggiudicato all’offerente che ha presentato la migliore offerta; ai fini dell’individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell’entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal professionista delegato, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dal professionista delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

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

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo e delle spese di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall'aggiudicazione far pervenire al Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

**6. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione, oltre che essere passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.**

\*\*\*

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

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

\*\*\*

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail [visite.ba@givg.it](mailto:visite.ba@givg.it)) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta professionista delegata presso il suo studio in Busto Arsizio Largo Giardino n. 5, tel. 0331/1586996, fax 0331/1582294 e.mail [avv.alessandradorin@gmail.com](mailto:avv.alessandradorin@gmail.com), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

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

È altresì possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore Zucchetti Software Giuridico



S.r.l. [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al call center dedicato al nr. 0444346211 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Busto Arsizio, 11/12/2024

La professionista delegata  
F.to Avv. Alessandra Cadorin