

## TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 1/2025

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Dott. Nicola Tosi**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 07/05/2025

RENDE NOTO

che il **giorno 09/10/2025**, alle **ore 11:30**

presso la sede della **Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d**, 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 cpe) in un unico lotto del bene oltre descritto

per il prezzo base per il prezzo base stabilito di:

**Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per il Lotto - COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA LABORATORIO ARTIGIANALE, APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA DOPPIA E AREA DI PERTINENZA**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% pari ad:

**Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00) per il Lotto - COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA LABORATORIO ARTIGIANALE, APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA DOPPIA E AREA DI PERTINENZA**

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

**per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Cassano Magnago (VA)** Via Vitruvio, 26

#### **COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA LABORATORIO ARTIGIANALE, APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA DOPPIA E AREA DI PERTINENZA**

Complesso immobiliare eretto su area di sedime pertinenziale recintata individuata con il Foglio 9 mappale 2968 ente urbano di Are 19.35 del Catasto Terreni del detto Comune e costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- laboratorio artigianale posto su tre livelli, due fuori terra e un seminterrato, costituito da: officine, disimpegni, con vani ad uso spogliatoio e servizi, n. 2 uffici con disimpegno, show room e con annesso portico e tettoie e scale esterne con pianerottoli al piano terra; uffici, sala riunioni, disimpegni e servizi igienici, lavanderia e ripostigli al piano primo; magazzino, ripostiglio, locale caldaia, vano montacarichi con disimpegno al piano seminterrato;
- appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, è composto da vano scale, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e servizi igienici oltre a terrazzo e balcone perimetrale;
- box-autorimessa posta al piano terra e composta da unico locale per parcheggio di due auto;
- area pertinenziale in parte occupata da strada;

**Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:**

**Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 17, Mappale 2968, Subalterno 2, Categoria A/2, Via Vitruvio 26, Piano 2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 244 mq., Rendita Catastale Euro 635,24

Foglio 17, Mappale 2968, Subalterno 3, Categoria D/1, Via Vitruvio 26, Piano S1-T-1, Classe -, Rendita Catastale Euro 9.633,99

Foglio 17, Mappale 2968, Subalterno 4, Categoria C/6, Via Vitruvio 26, Piano T, Classe 6, Consistenza 40 mq., Superficie Catastale 46 mq., Rendita Catastale Euro 92,96;

Foglio 17, Mappale 2968, Subalterno 5, Categoria C/6; Via Vitruvio n. 24/26, Piano T, Classe 6, Consistenza 28 mq., Superficie Catastale 35 mq, Rendita Catastale 65,07;

**L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:**

**Catasto Terreni - N.C.T.:**

Foglio 17, Mappale 2968, Qualità Inte Urbano, Superficie ha -, Superficie arc 19, Superficie ca 35

**COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti, a corpo, da nord in senso orario, da mappa catastale:**

particelle 9994, 10345, 10346, 10145, 10147, 11213

\*\*\*\*\*

Si evidenzia che l'autorimessa di cui al mappale 2968 subalterno 5, oggetto di pignoramento, è stata demolita come previsto dalla S.C.I.A. in variante di cui sopra. Tuttavia all'attualità il sub. 5 risulta ancora in essere al catasto urbano.

In banca dati catastale, l'estratto mappa è aggiornato in primo luogo alla demolizione del corpo accessorio che comprendeva l'autorimessa al sub. 5 ed i servizi igienici del sub. 3, in secondo luogo alla costruzione di portico sul fronte sud-ovest (sul suolo prima occupato dall'autorimessa al sub. 5 ed i servizi igienici del sub.3 demoliti) ed in terzo luogo alla costruzione di tettoia sul lato sud-est.

L'aggiornamento della mappa è avvenuto a seguito di Tipo Mappale del 11/03/2025 Pratica n. VA0045363 in atti dal 11/03/2025 presentato il 11/03/2025 (n.45363.1/2025).

Il Tipo mappale è stato presentato dopo il pignoramento.

La situazione attualmente riportata in mappa corrisponde allo stato dei luoghi ed anche alla P.F. 148/22 e successiva SCIA VAR.1."

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*\*\*

**SCARICO E CARICO**

L'ingresso pedonale agli uffici avviene da cancelletto prospiciente la via Marco Vitruvio Pollione in corrispondenza del civico n. 26 mentre esistono due ingressi carrai, uno adiacente al pedonale sul fronte nord-ovest e uno sul fronte sud-est sempre sulla via Marco Vitruvio Pollione ma senza numero civico.

\*\*\*\*\*

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

\*\*\*\*\*

**VINCOLI**

\*CESSIONE AERA AL COMUNE DI SOMMA LOMBARDO e DESTINAZIONE D'USO "PRODUTTIVA ARTIGIANALE", a favore di COMUNI DI SOMMA LOMBARDO, contro \*\*\*\*\* derivante da PERMESSO di COSTRUIRE parzialmente IN SANATORIA N° 27/2023 emesso in data 04.10.2023 Pratica Edilizia n° 2022 148.

Nel permesso di costruire di cui alla P.F. 148/22 si legge: "...omissis... La validità del Permesso è subordinata all'adempimento delle seguenti prescrizioni: - Ai sensi dall'art. 47 della Legge Regionale 12/05 il rilascio del permesso di costruire, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese dei proprietari successivi e aventi causa, per la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. - Il Permesso è

Oneroso. - La destinazione d'uso dell'opera è Produttiva artigianale...omissis...".

**\*CONVENZIONE PER IL MANTENIMENTO DI ESISTENTI COSTRUZIONI IN DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAI CONFINI**, stipulata il 30/03/2022 a firma di Notaio Di Maio Francesco ai nn. 4445/4039 di repertorio, trascritta il 08/04/2022 a Milano 2 ai nn. 49472/33351, a favore di aree identificate in Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago al Fig. 9 con il Mapp. 10345 e 2968, contro aree identificate in Catasto Terreni del Comune di Cassano Magnago al Fig. 9 con il Mapp. 10345 e 2968.

Nell'atto si legge: "...omissis... - che tutte le proprietà sopra de scritte sono tra loro confinanti; - che gli immobili di proprietà delle sopra citate società sopra meglio descritti, dovranno essere oggetto da parte dell'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata - del Comune di Cassano Magnago di un Accertamento di Conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, per il quale viene richiesta la stipula di una convenzione in virtù della quale i confinanti proprietari rinuncino reciproca mente al rispetto delle di stanze legali;

Tutto ciò premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti componenti convengono e stipulano quanto segue: La società \*\*\*\*\*, come sopra rappresentata, quale proprietaria del Mappale 10345 di N.C.T., meglio indicato in premessa, e la società \*\*\*\*\* come sopra rappresentata, quale proprietaria del Mappale 2968 di N.C.T., meglio indicato in premessa, dichiarano di prestare consenso - senza corrispettivo - al fine di riconoscere in via perpetua la presenza rebus sic stantibus degli immobili edificati sui terreni sopra citati nello stato di fatto e alle distanze in cui attualmente i medesimi già si trovano, con un'altezza massima di cinque

metri senza la possibilità di creare affacci sulla proprietà altrui...omissis...".

\*\*\*\*\*

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, come da perizia in atti:**

All'attualità risultano in corso d'opera le modifiche previste dalla Pratica Edilizia 148/2022 e successiva S.C.I.A. in variante 1, vedasi capitolo "conformità" della presente perizia.

#### **\*PRATICHE EDILIZIE:**

- Nulla Osta N. P.E. 53/1974, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di costruzione capannone uso ricamificio, rilasciata il 09/03/1974
- Concessione Edilizia N. P.E. 125/1976, intestata a \*\*\*\*\* per lavori di Realizzazione di una recinzione, rilasciata il 29/07/1977 con il n. 188 di protocollo
- Concessione edilizia N. P.E. 118/1982, intestata a \*\*\*\*\* per lavori di ampliamento di edificio artigianale esistente, rilasciata il 03/02/1984 con il n. 1830 di protocollo
- Concessione edilizia N. P.E. 35/1985, intestata a \*\*\*\*\* per lavori di ampliamento laboratorio per ricamificio, rilasciata il 27/05/1985 con il n. 2046 di protocollo
- Concessione edilizia N. P.E. 173/1987, intestata a\*\*\*\*\*, per lavori di formazione di un appartamento ad uso abitazione in sottotetto d'edificio, rilasciata il 11/10/1988 con il n. 2490 di protocollo
- Autorizzazione edilizia N. P.E. 141/1989, intestata a \*\*\*\*\* per lavori di costruzione autorimessa, rilasciata il 19/09/1989 con il n. 17260 di protocollo
- Concessione Edilizia N. P.E. 24/1991, intestata a\*\*\*\*\*, per lavori di ampliamento di edificio produttivo industriale per formazione box e di servizi, rilasciata il 20/05 1991 con il n. 3580 di protocollo
- Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria con opere N. P.E. 148/2022, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di SANATORIA DPR 380/2001 art. 37 per difformità interne ed esterne; PROGETTO di ripristino dello stato autorizzato, rilasciata il 04/10/2023 con il n. 30885 di protocollo
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) N. P.E. 148/2022 VAR 1, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di variante in corso d'opera a permesso di costruire: MODIFICHE TAVOLATI INTERNI E MODIFICA TETTOIA ESTERNA.

Presentazione registrata al protocollo n. 20106/2024, integrazione registrata al protocollo 27096/2024

#### **\*SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 7 del 28/02/19 e pub. BURL n°39 del 29/09/21, l'immobile ricade in zona "Tessuto urbano consolidato - Aree con funzioni non residenziali" e porzione in "Ordo agrario geometria Olona". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Schede nn. 8-9 del P.d.R. di cui la prima riguarda "intervento di nuova costruzione - lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05" e la seconda riguarda "intervento di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti".

\*\*\*\*\*

## **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla perizia in atti si evince quanto segue

*"L'intero immobile è attualmente oggetto di lavori edili in corso d'opera legittimati dalla P.E. 148/2022 e successiva S.C.I.A. in variante 1.*

**L'autorimessa di cui al sub. 5, oggetto di pignoramento, è stata demolita come previsto dalla S.C.I.A. in variante di cui sopra. Tuttavia all'attualità il sub. 5 risulta ancora in essere al catasto urbano.**

**In banca dati catastale, l'estratto mappa è aggiornato in primo luogo alla demolizione del corpo accessorio che comprendeva l'autorimessa al sub. 5 ed i servizi igienici del sub. 3, in secondo luogo alla costruzione di portico sul fronte sud-ovest (sul suolo prima occupato dall'autorimessa al sub. 5 ed i servizi igienici del sub.3 demoliti) ed in terzo luogo alla costruzione di tettoia sul lato sud-est.**

**L'aggiornamento della mappa è avvenuto a seguito di Tipo Mappale del 11/03/2025 Pratica n. VA0045363 in atti dal 11/03/2025 presentato il 11/03/2025 (n.45363.1/2025).**

**Il Tipo mappale è stato presentato dopo il pignoramento.**

**La situazione attualmente riportata in mappa corrisponde allo stato dei luoghi ed anche alla P.E. 148/22 e successiva SCIA VAR.1."**

## **CONFORMITA' EDILIZIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le opere previste dalla pratica edilizia legittimante e dalla successiva variante non sono ultimate, nello specifico: mancano lo spogliatoio e i servizi igienici al piano terra; mancano le modifiche interne da realizzare al piano secondo per la regolarizzazione dell'appartamento; deve essere chiuso con recinzione l'accesso alla copertura piana che attualmente è usata come terrazza. Inoltre al piano primo attualmente sono state ricavate due abitazioni in luogo di spazi adibiti ad uffici

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ultimazione opere edili previste dalla P.E. 148/22 e dalla SCIA VAR. 1. Ulteriori opere edili di ripristino dallo stato autorizzato al piano primo.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

## **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla perizia in atti si evince quanto segue:

*Sono state rilevate le seguenti difformità: le schede planimetriche catastali non rappresentano lo stato dei luoghi legittimato dalla P.E. 148/22 e successiva SCIA VAR 1.; l'autorimessa di cui al sub. 5 è stata demolita come previsto dalla S.C.I.A. in variante. Tuttavia all'attualità il sub. 5 risulta ancora in essere al catasto urbano.*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione variazioni catastali per i sub. 2 3 4 5 con redazione di n. 4 nuove schede planimetriche catastali al completamento delle opere previste al paragrafo "conformità edilizia"*

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

*In banca dati catastale l'estratto mappa è aggiornato alla demolizione del corpo accessorio che comprendeva i servizi igienici del sub. 3 e l'autorimessa al sub. 5, alla costruzione di portico sul fronte sud ovest ed anche alla costruzione di tettoia sul lato sud-est. L'aggiornamento della mappa è avvenuto a seguito di Tipo Mappale del 11/03/2025 Pratica n. VA0045363 in atti dal 11/03/2025 presentato il 11/03/2025 (n.45363.1/2025). Il Tipo mappale è stato presentato successivamente al pignoramento. La situazione attualmente riportata in mappa corrisponde allo stato dei luoghi ed anche alla P.E. 148/22 e successiva SCIA VAR.1."*

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.l., 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge

## **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Dalla perizia in atti si evince quanto segue:

*"Sono state rilevate le seguenti difformità: (da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale): lo stabile non è dotato di agibilità/abitabilità (che non risulta mai richiesta); manca alluccio in fognatura; non sono state portate a termine le prescrizioni di cui al permesso di costruire della P.E. 148/22.*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo il completamento iter P.E. 148/22 e successiva S.C.I.A. in variante 1, presentazione di Segnalazione Certificata d'Agibilità/Abitabilità sempre dopo la conclusione di quanto previsto ai paragrafi "conformità edilizia" e "conformità catastale" della presente perizia. Deve inoltre essere realizzato l'allacciamento alla fognatura e cessione dell'area a strada. Come appreso dall'ufficio tecnico comunale, attualmente la domanda d'allaccio è stata presentata all'ente preposto (ALFA S.r.l.) ma risulta sospesa per un problema d'intestazione del contatore dell'acqua che è stato volturato alla società attualmente occupante l'immobile e quindi non coincide con proprietà che ha richiesto allaccio a fognatura  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile."*

Si precisa e da atto che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza dei titoli edilizi abilitativi citati nella CTU, alla quale si fa pieno rinvio.

Dalla predetta CTU risultano delle difformità tra lo stato di fatto in cui versa l'immobile oggetto di vendita e i citati titoli edilizi abilitativi e che le predette difformità risultano sanabili. Si rinvia alla CTU per i relativi dettagli. Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergenti in fatto rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se dette difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

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

### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario

### **PROVENIENZA:**

Il complesso immobiliare, oggetto della presente vendita forzata, pervenne al debitore in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO "FORMALIZZAZIONE DI SCIOGLIMENTO DEL RAPPORTO SOCIALE A SEGUITO DI DECESSO DI SOCIO E CONSEGUENTI MODIFICHE DI PATTI SOCIALI" stipulato il 12/03/2024 a firma di Notaio Di Maio Francesco ai nn. 9601/8733 di repertorio, trascritto il 22/03/2024 a Milano 2 ai nn. 37568/27133.

\*\*\*\*\*

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.

L'immobile/gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se

esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

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

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 27/03/2025 firmata Architetto Silvia Celestina DE RISI 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 la sede della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d **entro le ore 13:00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

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

### **L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica c/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 (iscritto all'Ordine degli Avvocati) 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 da notaio, **non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti**.
- Ai sensi dell'articolo 579 comma 3 c.p.c. l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei **tre** giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato sempre **autenticato da notaio**. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione **normativa**;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto legittimato previa autorizzazione del giudice tutelare ove necessaria;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del

registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oltre a verbale dell'assemblea dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare

- 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, oltre a verbale dell'assemblea dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare

- 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 "1/25 TRIB. BUSTO A. NICOLA TOSI", 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.

Non saranno accolte offerte contenenti assegni bancari o assegni postali vidimati (di colore giallo).

**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 [offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

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

1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;

7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. 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;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
14. 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;
15. **-il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente IBAN: IT89A020082280000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura) 20250000100001(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:

1. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
2. 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);
3. 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;
4. 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;
5. 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 da notaio 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)) e all'indirizzo pec della Cooperativa Adjuvant ([adjuvant@pec.it](mailto:adjuvant@pec.it))

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.**

**Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico dovrà, pertanto, essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

#### **LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:**

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), 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 (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), 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 online 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; somma che dovrà essere accreditata entro il suddetto termine perentorio.

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.. È 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@give.it](mailto:visite.ba@give.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 la sede della **Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d - tel. 0331.020151 - e-mail [esecuzioni@adjuvant.it](mailto:esecuzioni@adjuvant.it)** ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

È altresì possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** tramite e-mail: [assistenza@aste telematiche.it](mailto:assistenza@aste telematiche.it) oppure al call center dedicato al nr. 0586.20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Busto Arsizio, 09/06 2025

*Il Professionista Delegato*  
Dott. Nicola Tosi

