



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva n. 310/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. TURATO Nicola, professionista delegato **dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**, con ordinanza del G.E. Dott. GRIMAUDO Nicolò del 28 maggio 2025

RENDE NOTO

che il giorno giovedì 30 ottobre 2025, alle ore 11.00 presso lo studio professionale del Dott. BELLONI Stefano in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2, si procederà alla vendita senza incanto **dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)** dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito di Euro 55.500,00= (cinquantacinquemilacinquecento virgola zero zero).

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 41.625,00= (quarantunomilaseicentoventicinque virgola zero zero), 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

In Comune amministrativo e censuario di BUSTO ARSIZIO (VA), per la piena ed intera proprietà:

in frazione Sacconago, a parte di complesso condominiale denominato "Condominio Boccaccio 60", composto da quattro fabbricati ed annessa area cortilizia comune, avente accesso pedonale e carraio da Viale Giovanni Boccaccio n. 60-Via Bernardino De Bustis, edificato su terreno individuato nella mappa catastale con le particelle 2702, 2703, 2704 e 2705, e precisamente:

- appartamento al piano terra rialzato, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, camera, disimpegno-bagno e ripostiglio, con annessa cantina pertinenziale al piano primo interrato.

Dette unità immobiliari risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune, sezione SA, foglio 4, come segue:

- 2702 sub. 1, VIALE GIOVANNI BOCCACCIO n. 60, piano T-S1, cat. A/4, classe 3, vani 5,0, **sup. catast. 58 mq, r.c. Euro 284,05= (per l'appartamento e la cantina).**

Coerenze:

In senso orario:

- **dell'appartamento: pianerottolo e vano scala** comuni, prospetto su cortile comune per tre lati, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui alla part. 2702 sub. 2;
- della cantina: corridoio comune, vano e scala comuni, terrapieno, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui alla part. 2702 sub. 2.

★ ★

A dette unità immobiliari spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e **spazi comuni per uso, legge e/o destinazione, tra cui l'area scoperta di cui alla part. 2702**, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti c.c., nonché del vigente Regolamento di condominio, pari a millesimi:

- 55,01 (cinquantacinque virgola zerozero) per le spese generali;
- 55,01 (cinquantacinque virgola zerozero) per la proprietà;
- 4,00 (**quattro virgola zero zero**) per l'acqua;
- 1,00 (uno virgola zero zero) per le spese pulizia;

Sussistono i patti speciali di cui all'atto di cessione di proprietà, ai sensi del D.P.R. 17 gennaio 1959 n. 2 s.m.i. (L. 27 aprile 1962 n. 231), autenticato nelle firme a rogito Dott. ZANZI Ezechiele, allora Notaio in Busto Arsizio, in data 20 luglio 1967, rep. n. 85.711, e in data 25 luglio 1967, rep. n. 85.990, registrato a Busto Arsizio il 25 marzo 1968 al n. 5257 Vol. 238 Mod. II Privati, approvato con decreto dell'Intendenza di Finanza di Varese n. 1185 in data 16 gennaio 1968 (comunicato al notaio autenticante con lettera in data 13 marzo 1968), e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 3 con nota in data 5 aprile 1968 ai numeri 22.991/17.214, atto cui qui si fa espresso ed integrale rinvio, patti che qui si intendono integralmente trascritti e riportati, in quanto validi ed attuali.

★ ★ ★

STATO DI POSSESSO:

Occupato.

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

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

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla voce 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.

Alla voce 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale riporta un'altezza interna di 270 cm mentre l'altezza effettiva è di circa 300 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

Alla voce 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Alla voce 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

I titoli urbanistico-edilizi e le domande presentate sono i seguenti:

- Immobile realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967;
- **Nulla osta Pratica Edilizia n. 430/50, rilasciato dall'Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Busto Arsizio (VA) in data 18 dicembre 1950, per lavori di costruzione fabbricato (domanda di licenza di costruzione abitazione popolare, prot. gen. n. 683 del 13 dicembre 1950);**
- **Dichiarazione di abitabilità rilasciata dall'Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Busto Arsizio (VA) in data 6 marzo 1953 al fabbricato per i "senza tetto" sito in Viale Boccaccio civico n. 60 (a decorrere dal 9 ottobre 1951);**
- Denuncia di Inizio Lavori (Art. 9 D.L. 25/03/1996, n.154) n. 130/09 P.E., presentata al Comune di Busto Arsizio (VA) in data 20 maggio 2009, protocollo n. 130/09 P.E., per lavori di diversa distribuzione spazi interni;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria n. 0549/2021/SCIA, presentata al Comune di Busto Arsizio (VA) in data 15 dicembre 2021, prot. n. 158965/2021, per lavori di sanatoria edificio residenziale di difformità esterne dell'intero fabbricato;
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 1073/2022/CILA, per gli interventi di cui all'art 119 del D.L. N 34 del 2020, presentata al Comune di Busto Arsizio (VA) in data 11 novembre 2022, prot. n. 155746/2022, per lavori di riqualificazione energetica del fabbricato;**
- Successivamente non risultano ulteriori provvedimenti autorizzativi.

ONERI CONDOMINIALI

Alla data della perizia di stima Euro 1.400,00=;

Alla data dell'avviso di vendita Euro 1.370,44= (anno in corso Euro 690,89=; anno precedente Euro 679,55=).

PROVENIENZA

Atto di compravendita ricevuto dalla Dott.ssa COLOMBO Anna Rita in data 23 settembre 2010, rep. n. 664/475, registrato a Varese il 30 settembre 2010 al n. 3893 serie 1T, e trascritto presso **l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2** con nota in data 1 ottobre 2010 ai numeri 120.718/71.945.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Con riguardo **all'immobile oggetto della presente procedura**, lo stesso non risulta essere dotato **dell'attestazione di prestazione energetica**.

* * *

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 D.M. 227/2015.

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

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

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima del 18 aprile 2025, redatta dall'Ing. NESPOLO Franco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 13944, **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

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00=, in busta chiusa, formulate con riferimento ai singoli lotti (ciascuna busta non potrà contenere che una sola offerta riferibile ad un solo lotto), dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2, nei giorni feriali (escluso il sabato), dal 27 ottobre 2025 al 29

ottobre 2025, dalle ore 09.00 alle ore 12.00, e comunque entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente l'asta.

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

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale **dell'offerente**;
- il domicilio, lo stato civile e il **recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**. Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f), c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto legittimato previa autorizzazione del giudice tutelare ove necessaria;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

2. Il termine perentorio di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione e che nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 231/2007 ed in particolare le informazioni circa la

provenienza delle somme utilizzate per il pagamento, pena la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

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 310/2024 RGE, Avv. Turato Nicola", 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.

5. 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 perentorio 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. In caso di mancato deposito della prescritta dichiarazione, il giudice disporrà la decadenza dell'aggiudicatario provvedendo ad incamerare la cauzione.

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 successivamente **all'aggiudicazione** definitiva far pervenire entro i 5 giorni successivi 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, la 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 e sarà **passibile di condanna ai sensi dell'art. 587** c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente, e si adotteranno i conseguenti provvedimenti; in particolare:

- 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 efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. In caso di gara disposta dal professionista delegato l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
- 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 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;**

- 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.

* * *

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) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it

* * *

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto **stabilito dall'art. 560 c.p.c. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. s.r.l., con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail 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.**

La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata entro 20 (venti) giorni dalla vendita e che l'accesso verrà consentito entro 7 (sette) giorni dalla vendita.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso lo studio professionale del Dott. BELLONI Stefano in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2, tel. 392-2952337, e-mail nturato@libero.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 09.00 alle ore 12.00.

* *

Per quanto possa essere opportuno ed occorrere, si precisa altresì quanto segue:

La busta chiusa, al momento della sua consegna, non dovrà presentare alcuna scritta o altro segno, né dovrà essere una busta con finestra.

Sulla busta chiusa, e senza segni/indicazioni, saranno annotati, a cura del professionista delegato ricevente e/o di un suo incaricato, **le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente), previa la sua identificazione, il nome del professionista delegato e la data della vendita.**

Alla domanda di offerta dovrà essere apposta una marca da bollo da Euro 16,00=, la cui data di emissione non dovrà **essere successiva alla data di sottoscrizione dell'offerta**, come da normative vigenti in materia di imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 s.m.i.).

La domanda di offerta dovrà essere fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale, **intendendosi avvocato iscritto all'Albo, anche alla luce di quanto disposto dall'art. 3, L. n. 27/1997** (quale mandatario munito di procura notarile speciale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa).

Se l'offerente è unito civilmente oppure se è stato stipulato un contratto di convivenza, ai sensi della L. n. 76/2016, deve essere specificato il regime patrimoniale dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, in caso di acquisto del bene da parte di un solo coniuge a titolo personale, dovrà essere allegata, oltre a quanto già indicato, copia conforme all'originale della dichiarazione del coniuge, ai sensi dell'art. 179, comma 1, lett. f), c.c., ricevuta o autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale.

Ai sensi degli artt. 579 e 571, comma 1, c.p.c., l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei 3 (tre) giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la procura notarile speciale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

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

L'intestazione alla Procedura Esecutiva e l'indicazione del professionista delegato nell'assegno circolare non trasferibile, come sopra indicato, potranno essere solo abbreviati, ma non omessi. Si invita ad esibire l'avviso di vendita al momento dell'emissione dell'assegno circolare non trasferibile, seguendo correttamente quanto espressamente indicato e riportato nell'avviso medesimo.

L'offerta non potrà essere accolta anche in caso di errata intestazione dell'assegno circolare non trasferibile, né nel caso in cui manchi la sottoscrizione della domanda di offerta.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega o in misura inferiore al 15% (quindici per cento) del prezzo da lui offerto.

Si invita espressamente a completare e controllare, con la dovuta attenzione, il contenuto dell'**offerta** stessa, unitamente a tutti gli allegati, secondo quanto prescritto e dettagliatamente **previsto nell'avviso di vendita e nell'ordinanza di delega, in tempo utile e senza compulsare il professionista delegato (e/o suoi incaricati) per attività estranee e/o chiaramente riportate e descritte nell'avviso di vendita, che devono essere svolte dall'offerente.**

La responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività della domanda di offerta, e di tutta la documentazione e le informazioni richieste, è ad esclusivo carico

dell'offerente e che, pertanto, non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo.

In caso vi fossero spese **condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare** in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei **presupposti di legge**, si applicherà l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

In caso di immobile non libero, il professionista delegato comunicherà immediatamente al **Giudice dell'Esecuzione**, unitamente al verbale di aggiudicazione, l'eventuale interesse manifestato dall'aggiudicatario ad ottenere la liberazione del bene immobile a mezzo del custode nominato.

Il giudice, per tramite del custode nominato, comunicherà all'occupante un avviso nel quale verranno rappresentate le tempistiche della procedura di rilascio.

Il Professionista Delegato comunicherà tempestivamente, al **Giudice dell'Esecuzione** ed al custode, **l'intervenuto versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario** ed il Professionista Delegato stesso provvederà senza indugio, ex art. 560 c.VII c.p.c., alla predisposizione ed alla trasmissione al **Giudice dell'Esecuzione** della (bozza) del decreto di trasferimento.

Il giudice dell'esecuzione, all'esito di tale trasmissione, emetterà contestualmente il decreto di trasferimento e l'ordine di liberazione.

Diversamente l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a propria cura e spese.

Per eventuali agevolazioni fiscali e/o per l'applicazione di qualunque altro trattamento fiscale e/o tributario, **l'aggiudicatario potrà presentare apposita richiesta e dichiarazione sostitutiva dell'atto** di notorietà, conforme a legge, attestante i requisiti richiesti, a propria cura e sotto la propria responsabilità.

Al decreto di **trasferimento non dovrà essere allegato l'attestato di prestazione energetica**, ai sensi del Decreto Regione Lombardia n. 176 del 12 gennaio 2017.

Gallarate, lì 28 giugno 2025

Il professionista delegato
(Avv. Turato Nicola)

