



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

*Procedura esecutiva n. 278/2024 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.ssa TOSI Elisa del 26 febbraio 2025 e come da provvedimento del 20 giugno 2025,

RENDE NOTO

che il giorno giovedì 30 ottobre 2025, alle ore 09.00

presso la **sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie** - G.I.V.G., in Busto Arsizio (VA), in Viale Sardegna n. 3, 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 60.000,00= (sessantamila virgola zero zero).

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 45.000,00= (quarantacinquemila 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 LEGNANO (MI), per la piena ed intera proprietà:

a parte **di complesso condominiale denominato "Condominio Venezia", avente accesso pedonale** e carraio da Via Venezia civico numero 67, edificato su terreno individuato nella mappa catastale con le particelle 143, 656 e 657, e precisamente:

- appartamento al piano terzo composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno camera, soggiorno e due balconi, con annesso vano al piano sottotetto;
- autorimessa pertinenziale al piano cantinato.

Quanto sopra descritto risulta essere attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 21, con le seguenti particelle:

- 143 sub. 9, VIA VENEZIA n. 69, Scala U, piano 3 - 5, cat. A/3, classe 5, vani 4,5, sup. catast. 83 mq, r.c. **Euro 534,53= (per l'appartamento ed il sottotetto);**
- 657 sub. 3, VIA VENEZIA n. 27B, piano S1, cat. C/6, classe 5, cons. 13 mq, sup. catast. 13 mq, r.c. **Euro 63,11= (per l'autorimessa).**

Coerenze:

In senso orario:

- **dell'appartamento: prospetto su** area cortilizia comune di cui alla part. 656, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui alla part. 142, prospetto su Via Venezia, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui alla part. 143 sub. 10, vano scala e pianerottolo comuni;
- del vano sottotetto: corridoio comune, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui alla part. 143 sub. 10, prospetto su Via Venezia, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui alla part. 143 sub.13;
- **dell'autorimessa: terrapieno di cui alla part. 845, autorimessa di proprietà di terzi di cui alla part. 657 sub. 4, area cortilizia comune di cui alla part. 656, altra autorimessa di proprietà di terzi di cui alla part. 657 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, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti c.c., nonché del vigente Regolamento di condominio, pari a millesimi:

- **57,50 (cinquantasette virgola cinquanta) per l'appartamento ed il vano sottotetto;**
- **7,14 (sette virgola quattordici) per l'autorimessa;**

Detto Regolamento trovasi allegato, unitamente alle tabelle millesimali, al verbale di deposito di documento ricevuto dal Dott. FUGAZZOLA Andrea, allora Notaio in Legnano, in data 23 aprile 1965, rep. n. 49.483, debitamente registrato a Legnano, atto cui qui si fa espresso ed integrale rinvio.

Gli enti comuni sono raffigurati in colore giallo nel tipo planimetrico che trovasi allegato, sotto la lettera "C", all'atto ricevuto dal Dott. FUGAZZOLA Andrea in data 25 maggio 1965, rep. n. 49.824, debitamente registrato a Legnano, atto cui qui si fa espresso ed integrale rinvio.

**Sussistono i patti di cui all'atto di vendita ricevuto dal Dott. FUGAZZOLA Andrea in data 29 maggio 1965, rep. n. 49.867, registrato a Legnano il 18 giugno 1965 al n. 929 Vol. 57 Atti Pubblici, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 con nota in data 3 luglio 1965 ai numeri 37.760/27.904, atto cui qui si fa espresso ed integrale rinvio, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati, in quanto validi ed attuali, e dove le suindicate unità immobiliari sono evidenziate, in tinta verde, nei tipi planimetrici allegati al medesimo atto sotto le lettere "A", "B" e "C".**

\* \* \*

STATO DI POSSESSO:

In corso di liberazione.

**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 contestualmente il decreto di trasferimento e l'ordine di liberazione.** Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla voce 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato risulta largo ml  $(.4.40 + 0.10 + 6.69) =$  ml. 11.09 oltre allo spessore della muratura dell'involucro edilizio pari a ml.  $(0.40 + 0.40) =$  ml 0.80 per un totale di 11.89 con un surplus di ml 0.90 circa..... (normativa di riferimento: 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una trattativa con l'Ufficio Tecnico comunale in forza dell'art. 34 ..... del DPR 380/01

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Costi di regolarizzazione: oneri , oblazioni e opere tecniche : € 10.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 /12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a all'intero condominio.

la pratica interessa l'intero corpo di fabbrica con un incremento volumetrico di oltre 350 mc....

Alla voce 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

Alla voce 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Alla voce 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è più largo dell'autorizzato (normativa di riferimento: L 122/2010)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Alla voce 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: ANTE 46/90)

L'immobile risulta conforme.

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: ANTE 46/90)

L'immobile risulta conforme.

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: UNI 7129)

L'immobile risulta conforme.

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

- Immobile realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967;
- Licenza edilizia n. 144/10780 rilasciata in data 25 ottobre 1962 dal Sindaco del Comune di Legnano (MI), per costruzione di casa per abitazioni e negozi di 5 piani fuori terra, nella proprietà prospettante su Via Venezia sul mappale 643 b (domanda presentata in data 17 aprile 1962 e 15 maggio 1962);
- **Verbale di autorizzazione all'abitabilità del 25 marzo 1965, Prot. Gen. n. 22580/1431/UE**, Pratica n. 144/62, rilasciato dal Sindaco del Comune di Legnano (MI) per la costruzione di edificio in Via Venezia, mapp. 643 b, da servire ad uso abitazione e negozi (domanda presentata in data 16 ottobre 1964);
- Successivamente non risultano ulteriori provvedimenti autorizzativi.

## ONERI CONDOMINIALI

Alla data della perizia di stima Euro 0,00=.

**Alla data dell'avviso di vendita Euro 0,00=.**

## PROVENIENZA

Atto di vendita ricevuto dal Dott. SCORDO Letterio Claudio, Notaio in Cerro Maggiore, in data 23 settembre 2013, rep. n. 15.475/13.206, registrato a Legnano il 27 settembre 2013 al n. 4653 **serie 1T, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 con nota in data 30 settembre 2013 ai numeri 87.940/60.739.**

## CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

**Con riguardo all'immobile oggetto della presente procedura lo stesso risultava essere stato dotato dell'attestazione di prestazione energetica con codice identificativo n. 1511800136512, emesso il 18 giugno 2012, valevole fino al 18 giugno 2022.**

\* \* \*

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 29 gennaio 2025, redatta dal Geom. ARCURI Bruno Nicola, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 1936, 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 al professionista delegato presso lo studio in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2, nei giorni feriali (escluso il sabato), dal 27 ottobre 2025 al 28 ottobre 2025, dalle ore 09.00 alle ore 12.00, ed il giorno 29 ottobre 2025, dalle ore 09.00 alle ore 13.00, **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 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 di sostegno 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 eventuali 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 278/2024 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.

**\* 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@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, D.M. 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 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto D.M. 32/2015;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- n. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di

sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*. Fatta avvertenza che **successivamente all'eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario** adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano;

- o. il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(*spaziatura*)202400027800001(*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**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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**); nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno;



- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, 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, D.M. 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) oltre che alla Cancelleria (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 (ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.), 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 IN LINEA S.p.A.) 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, D.M. 32/2015).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*

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

Nel termine 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 (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall'aggiudicazione far pervenire al Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

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

\*\*\*

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

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

\*\*\*

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. 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 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 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, 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 di posta elettronica certificata, necessari per la partecipazione all'asta.

\* \*

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

Per le offerte con modalità analogica/cartacea, 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 con modalità analogica/cartacea 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.). Per la domanda di offerta con modalità telematica l'imposta di bollo potrà essere pagata sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo

<http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e nel "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale", documenti cui qui si fa espresso ed integrale rinvio e reperibili sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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.

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.

Sia per l'offerta con modalità analogica/cartacea che per quella con modalità telematica, l'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  (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 percento) del prezzo da lui offerto.

Sia per l'offerta con modalità analogica/cartacea che per quella con modalità telematica, 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**, analogica o informatica (anche per immagine), 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.

Per l'offerta con modalità telematica, 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 pubblicata sul portale del gestore della vendita telematica. 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. I documenti da allegare alla stessa devono essere tutti in formato di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi, il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia. 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 ministeriale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per l'offerta con modalità telematica, l'intestatario-beneficiario del conto corrente suindicato, in riguardo al versamento della cauzione tramite bonifico bancario, è **"Tribunale di Busto Arsizio"**, mentre l'**esplorazione della** suindicata stringa descrittiva per l'operazione di bonifico, a mero titolo esemplificativo, è così da intendersi:



Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato entro la tempistica predetta è causa di **nullità e inefficacia dell'offerta**. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Sia per l'offerta con modalità analogica/cartacea che per quella con modalità telematica, 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, la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento

dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario. 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, completa e 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)

