

Studio Legale
Avv. DAVIDE MANTOVAN
Largo Giardino n. 7 – scala B
21052 Busto Arsizio (VA)
Tel 0331/631978 - Fax 0331/674347
avv.mantovan@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Davide Mantovan, con studio in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura RGE **181/20** promossa da J.A.M.A.CA. S.r.l. + BUSTO SERVIZI S.r.l. (già IMMOBILIARE PINI 2 S.r.l.) + FERRARIO GIANLUIGI con ordinanza del G.E. Dott. Milton D'Ambra in data 28 luglio 2021;

VISTI

- gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

FISSA

per il giorno **29 luglio 2022** alle ore **10.00** nella Sala Aste sita presso la sede della G.I.V.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, avanti l'esponente professionista delegato ex art. 591 bis cpc e referente della procedura e per il tramite del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l., il terzo esperimento di vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista (analogica e telematica, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. Cpc – D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni immobili siti in Comune di CASTANO PRIMO (MI), Via Ariosto n. 18:

a) villa in stato di abbandono disposta su quattro piani, composta da spazi ripostiglio e locali tecnici al piano cantinato; zona giorno al piano terra, oltre a porticato e balcone; zona notte al piano primo e secondo, oltre a balconi e terrazzi; con annesso giardino di proprietà su cui insiste piscina;

il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **foglio 7, mappale 47 e mappale 140 (graffati)**, Via L. Ariosto n. 18, piano T-1-2-S1, categoria A/1, classe U, vani 48, superficie catastale totale mq. 1443 – totale escluse aree scoperte mq. 1394, R.C. Euro 6.445,38.

b) appartamento in stato di abbandono posto al piano terra, composto da tre spazi principali oltre accessori;

il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **foglio 7, mappale 141**, Via L. Ariosto n. 18, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 63, superficie catastale totale mq. 63, R.C. Euro 139,91.

Coerenze in un sol corpo: mappali 17, 339, 329, 332, 350, 54, 106, 45.

Si segnala che l'ingresso alla proprietà avviene dal mappale adiacente 329, di proprietà di terzi.

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al D.P.R. 380/2001 e loro successive modificazioni e integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che gli immobili in oggetto sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente, sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- denuncia di opere edili n. 1947/1970 per lavori di costruzione piscina;

- nulla osta per opere edilizie n. 2545/1972 per lavori di costruzione di porzione di recinzione, rilasciato il 15 dicembre 1972;
- concessione edilizia n. 4473/1982 per lavori di ampliamento fabbricato residenziale esistente, rilasciata il 7 maggio 1982;
- concessione edilizia n. 4675/1983 rilasciata il 19 maggio 1983 (e successiva variante 4880 del 15 maggio 1984) per lavori di ampliamento edificio residenziale; agibilità del 14 gennaio 1988;
- condono edilizio tratto dalla legge 47/85 n. 140/1975 e successive varianti, per lavori di ampliamento edificio residenziale, rilasciato il 25 gennaio 2001.

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. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6°, della 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.

oooooooo

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'Arch. Simone Pietro PAGGIARIN in data 24 giugno 2021, 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 qualsivoglia titolo gravanti sui beni, in particolare per le difformità edilizie e catastali ivi dettagliatamente indicate.

La suddetta vendita avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita viene effettuata senza incanto, in modalità **"sincrona mista"**, in unico lotto;
- 2) Il prezzo base è di **Euro 550.518,40 (cinquecentocinquantamila cinquecentodiciotto/40)**; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base;
- 3) Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea:

❖ **Offerta con modalità analogica/cartacea:**

Le offerte di acquisto e relativi allegati dovranno essere presentati in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7, entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data della vendita (ed in ogni caso nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00); sulla busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del soggetto che deposita il plico, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presenziare all'udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice

tutelare da allegarsi all'offerta; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata 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; se l'offerente agisce quale rappresentante volontario, egli dovrà essere avvocato iscritto all'Albo, la procura, autenticata da notaio, dovrà essere allegata all'offerta;

- i dati identificativi del bene (comune, via, foglio, mappale e subalterno) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto; si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 412.888,80 (quattrocentododicimilaottocentoottantotto/80)** (importo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%). Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato 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;
- il termine per il pagamento del prezzo stesso; qualora non fosse espressamente indicato nell'offerta, il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia fronte/retro di un documento di identità, in corso di validità e del codice fiscale, l'offerente che si trovi in regime di comunione legale dei beni dovrà allegare fotocopia carta identità e 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'U.E.: fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;
se persona fisica cittadina di Stato NON facente parte dell'U.E.: fotocopia fronte/retro di un documento di 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 "Tribunale di Busto A., n. 181/2020 RGE, Avv. D. Mantovan" per una somma pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 % del prezzo da lui offerto;

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

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

❖ **Offerta con modalità telematica:**

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

**REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E
PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA:**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e, quindi, il presentatore dovrà firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Una volta conclusa e confermata l'offerta il sistema invierà, in base alla scelta effettuata, alla posta elettronica ordinaria (PEO) o alla posta elettronica certificata (PEC) una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata.

Il presentatore che, invece, si avvale di una posta elettronica certificata autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 15% del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica ovvero nei modi previsti dal citato art. 15. In tale ipotesi, in ogni caso, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail alla G.I.V.G. Busto Arsizio all'indirizzo segreteria.ba@givg.it oltre alla cancelleria (esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it).

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT 89 A 02008 22800 000104651813** con la seguente causale:

POSIZIONE(spaziatura)202000018100001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

ASSISTENZA:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 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 certificato per la partecipazione all'asta.

4) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA:

Almeno **trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni**, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

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

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

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

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

Nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica.

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

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

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

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

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

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

- 5) In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista delegato, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

- 6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la 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 esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

oooooooo

Il presente avviso di vendita sarà notificato ai sensi di legge, inoltre sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine delle offerte sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP)** ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c. e 631 bis c.p.c. a cura di Astalegale.net S.p.A., in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione;
2. pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c:
 - a) per il tramite di ASTALEGALE.NET S.P.A.: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale, nonché dell'ordinanza di vendita, nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sull'**edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; pubblicazione di un estratto sul quotidiano **La Prealpina**;
 - b) per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE S.R.L.: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale, nonché dell'ordinanza di vendita, attraverso i portali www.asteanunci.it, www.asteanvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio **Gestionale Aste** sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie**.

oooooooo

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 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 il suo studio in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

oooooooooooo

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita, 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. 227/15, mentre le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura.

oooooooooooo

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, fino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto. La richiesta di accesso all'immobile potrà essere formulata sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita 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. S.r.l. con sede in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3 – tel. 0331.322665/0331.320474 – indirizzo 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.

oooooooooooo

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'ufficio del Professionista Delegato in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7 (tel. 0331/631978 - fax 0331/674347 - indirizzo di posta elettronica: avv.mantovan@libero.it), oppure presso il punto informativo allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

oooooooooooo

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Busto Arsizio, lì 3 maggio 2022

Il Professionista Delegato
F.to Avv. Davide Mantovan

Studio Legale
Avv. DAVIDE MANTOVAN
Largo Giardino n. 7 – scala B
21052 Busto Arsizio (VA)
Tel 0331/631978 - Fax 0331/674347
avv.mantovan@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Davide Mantovan, con studio in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7,

VISTI

- l'ordinanza di delega emanata dal G.E. Dr.ssa Elisa Tosi in data 10 aprile 2019 con la quale è stata disposta la vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 383/18 R.G. Es. Imm. promossa dal Condominio Alba e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni riguardanti i lotti dall'1 al 5;
- il decreto di riunione delle procedure esecutive nn. **383/18** R.G. Es. Imm. promossa dal Condominio Alba e **528/19** R.G. Es. Imm. promossa da Siena NPL 2018 S.r.l., emesso dal G.E. Dr.ssa Elisa Tosi in data 26 luglio 2020;
- il provvedimento emesso all'udienza del 13 aprile 2022 con cui il G.E. ha disposto la fissazione di un ulteriore esperimento di vendita per i lotti dall'1 al 5;
- gli art. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

FISSA

per il giorno **29 luglio 2022** alle **ore 11.30** presso il suo studio in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7 (scala B, piano primo), il quarto esperimento di vendita senza incanto dei seguenti beni immobili ai lotti 1, 2, 3, 4, 5 e precisamente:

LOTTO 1

Nel fabbricato condominiale sito in Comune di VERGIATE (VA), Via dei Tigli n. 8, denominato "Condominio Alba":

proprietà superficiaria di box ad uso autorimessa posto al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **sez. VE, foglio 8, mappale 6031 sub. 9**, Via dei Tigli, piano S1, cat. C/6, classe 5, mq. 16, superficie catastale mq. 18, R.C. Euro 42,14.

Coerenze (da nord in senso orario): terrapieno, altra unità immobiliare, corsello di manovra comune, bene comune non censibile (locale macchine ascensore).

LOTTO 2

Nel fabbricato condominiale sito in Comune di VERGIATE (VA), Via dei Tigli n. 8, denominato "Condominio Alba":

proprietà superficiaria di box ad uso autorimessa posto al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **sez. VE, foglio 8, mappale 6031 sub. 10**, Via dei Tigli, piano S1, cat. C/6, classe 5, mq. 16, superficie catastale mq. 18, R.C. Euro 42,14.

Coerenze (da nord in senso orario): terrapieno, altra unità immobiliare, corsello di manovra comune, altra unità immobiliare.

LOTTO 3

Nel fabbricato condominiale sito in Comune di VERGIATE (VA), Via dei Tigli n. 8, denominato "Condominio Alba":

proprietà superficiaria di box ad uso autorimessa posto al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **sez. VE, foglio 8, mappale 6031 sub. 19**, Via dei Tigli, piano S1, cat. C/6, classe 5, mq. 14, superficie catastale mq. 17, R.C. Euro 36,88.

Coerenze (da nord in senso orario): terrapieno, altra unità immobiliare, corsello di manovra comune, altra unità immobiliare.

LOTTO 4

Nel fabbricato condominiale sito in Comune di VERGIATE (VA), Via dei Tigli n. 8, denominato "Condominio Alba":

proprietà superficiaria di box ad uso autorimessa posto al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **sez. VE, foglio 8, mappale 6031 sub. 20**, Via dei Tigli, piano S1, cat. C/6, classe 5, mq. 14, superficie catastale mq. 17, R.C. Euro 36,88.

Coerenze (da nord in senso orario): terrapieno, altra unità immobiliare, corsello di manovra comune, altra unità immobiliare.

LOTTO 5

Nel fabbricato condominiale sito in Comune di VERGIATE (VA), Via dei Tigli n. 8, denominato "Condominio Alba":

proprietà superficiaria di box ad uso autorimessa posto al piano interrato, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **sez. VE, foglio 8, mappale 6031 sub. 21**, Via dei Tigli, piano S1, cat. C/6, classe 5, mq. 14, superficie catastale mq. 18, R.C. Euro 36,88.

Coerenze (da nord in senso orario): terrapieno per due lati, corsello di manovra comune, altra unità immobiliare.

Relativamente agli immobili sopra descritti (lotti 1, 2, 3, 4, 5), il trasferimento segue con quanto stabilito nella Convenzione ai sensi dell'art. 35 VII comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865 stipulata in data 1° luglio 1991 n. 92112/2062 di repertorio Notaio Michele Paolantonio, registrata a Busto Arsizio in data 19 luglio 1991 al n. 1457 serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31 luglio 1991 ai nn. 64236/47663.

Alle suddette unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al D.P.R. 380/2001 e loro successive modificazioni e integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto (lotti 1, 2, 3, 4, 5) fanno parte è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 133/90 e successive varianti, rilasciata il 24 settembre 1990;
- concessione edilizia n. 98/91 rilasciata il 1° luglio 1991 e successiva variante in data 10 giugno 1993 pratica n. 59/93;
- concessione edilizia n. 01/92 rilasciata il 14 gennaio 1992 e successiva variante in data 17 febbraio 1994 pratica n. 8/94.

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

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. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'Arch. Giuliana TEZZA in data 30 aprile 2021, 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 qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, fino a 7 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. S.r.l. con sede in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3 – tel. 0331.322665/0331.320474 – indirizzo 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 suddetta vendita avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita viene effettuata senza incanto, in cinque lotti;

2) il prezzo base è di:

Euro 3.264,00 (tremiladuecentosessantaquattro/00) per il LOTTO 1;

Euro 3.264,00 (tremiladuecentosessantaquattro/00) per il LOTTO 2;

Euro 2.976,00 (duemilanovecentosettantasei/00) per il LOTTO 3;

Euro 2.976,00 (duemilanovecentosettantasei/00) per il LOTTO 4;

Euro 2.976,00 (duemilanovecentosettantasei/00) per il LOTTO 5;

sono inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base;

3) le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita ed in ogni caso nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

La busta chiusa, al momento della consegna, non dovrà presentare alcuna scritta o altro segno.

Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;

- il nome del professionista delegato;

- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale potrà anche presenziare all'udienza fissata per la vendita, in proprio o a mezzo di procuratore legale (i.e. iscritto all'Ordine degli Avvocati) abilitato in base a procura speciale autenticata da notaio. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata 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; si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore a:

Euro 2.448,00 (duemilaquattrocentoquarantotto/00) per il LOTTO 1;

Euro 2.448,00 (duemilaquattrocentoquarantotto/00) per il LOTTO 2;

Euro 2.232,00 (duemiladuecentotrentadue/00) per il LOTTO 3;

Euro 2.232,00 (duemiladuecentotrentadue/00) per il LOTTO 4;

Euro 2.232,00 (duemiladuecentotrentadue/00) per il LOTTO 5;

(importi corrispondenti ai prezzi base decurtati del 25%);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ❖ fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente; 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 l'offerente è persona fisica cittadina di Stato non facente parte dell'U.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano; se persona fisica cittadina di stato non facente parte dell'U.E., dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità, nonché fotocopia del passaporto e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- ❖ assegno circolare non trasferibile intestato obbligatoriamente a "Tribunale di Busto A., n. 383/2018 RGE, Avv. D. Mantovan" dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta 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.

4) Nella suddetta data del **29 luglio 2022** fissata per l'esperimento di vendita si procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti, 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;
- in presenza di più offerte inferiori al prezzo base ed in mancanza di istanze di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
- se venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- 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;
- in presenza di più offerte efficaci si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista stesso che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;
- 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'individualizzazione 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.

5) In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita ad effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista delegato, mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto A., n. 383/2018 RGE, Avv. D. Mantovan" ovvero mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato all'esecuzione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la 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 esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Il presente avviso di vendita sarà notificato ai sensi di legge, inoltre sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine delle offerte sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP)** ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c. e 631 bis c.p.c. a cura di Astalegale.net S.p.A., in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione;
2. pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c:
 - a) per il tramite di ASTALEGALE.NET S.P.A.: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale, nonché dell'ordinanza di vendita, nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sull'**edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; pubblicazione di un estratto sul quotidiano **La Prealpina**;
 - b) per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE S.R.L.: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale, nonché dell'ordinanza di vendita, attraverso i portali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio **Gestionale Aste** sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie**.

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 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 il suo Studio in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita, 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. 227/15, mentre le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura.

Maggiori informazioni presso lo Studio del professionista delegato in Busto Arsizio (VA), Largo Giardino n. 7 (tel. 0331/631978 - fax 0331/674347 - indirizzo di posta elettronica: avv.mantovan@libero.it) oppure presso il punto informativo allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

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

Busto Arsizio, lì 28 aprile 2022

Il Professionista Delegato
F.to Avv. Davide Mantovan

