

Avv. VALERIA RESTIVO  
Viale DUCA D'AOSTA n. 15 - 21052 BUSTO ARSIZIO (VA)  
T. /F. 0331-13.90.288  
mail: [valeria\\_restivo@hotmail.com](mailto:valeria_restivo@hotmail.com)  
PEC: [valeria.restivo@busto.pecavvocati.it](mailto:valeria.restivo@busto.pecavvocati.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO  
SEZIONE II ESECUZIONI CIVILI**

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

La sottoscritta Avv. Valeria Restivo, con studio in Busto Arsizio (VA ), Viale Duca D'Aosta n. 15, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura n. 316/2019 RGE, promossa da ISEO SPV Srl con ordinanza del G.E., Dott. N. Grimaudo, in data 12.07.2021 notificata via PEC in data 26.07.2021;

VISTI

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

FISSA

per il giorno **28 aprile 2022 alle ore 11:00 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 secondo 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) della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato tipo di corte sito in Comune di Turbigo (MI) via L. Da Vinci n. 4 e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione composto al piano terra da soggiorno, cucina e bagno e da due camere con bagno soprastanti al piano primo, detti piani sono collegati da scala a chiocciola interna, scala esterna e ballatoio, nonché area cortilizia di pertinenza, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 7, particella 124, sub. 701, sub. 701, mappali 636 e 638 tra loro graffiati, cat. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale tot. 135 mq, rendita catastale euro 206,58, indirizzo catastale: via L. Da Vinci n. 4, piano:T - 1;

Confini in un unico corpo (da sud - ovest in contorno):

altra unità immobiliare al mappale 124 di proprietà di terzi, mappali 125, 637, 676, 127, 116, 134, 640, 131, via Volta.

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al D.P.R. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente a tale data risulta interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione paesaggistica N. P.E. 05/09 autorizzazione paesaggistica per lavori di nuova distribuzione spazi interni con creazione di scala interna, presentata il 29.01.2009 con il n. 1380 di protocollo rilasciata il 29.07.2009 con il n. 1389 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a unità negoziale C.F.: fg. 7, part. 124 sub 701, fg. 7, part. 636, fg. 7 part. 638, via L. Da Vinci n. 4.

- Denuncia inizio lavori (Art. 9 DL. 25/03/96, N. 154) N. D.I.A. – p.e. 6/09 e successive varianti per lavori di nuova distribuzione interna con realizzazione di scala interna, presentata il 29.01.2009 con il n. 1390 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a unità negoziale C.F.: fg. 7, part. 124 sub 701, fg. 7, part. 636, fg. 7 part. 638, via L. Da Vinci n. 4.
  - Denuncia inizio lavori (Art. 9 DL. 25/03/96, N. 154) N. D.I.A. – p.e. 6/09 e successive varianti per lavori di nuova distribuzione interna con realizzazione di scala interna, presentata il 29.04.2009 con il n. 6194 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a unità negoziale C.F.: fg. 7, part. 124 sub 701, fg. 7, part. 636, fg. 7 part. 638, via L. Da Vinci n. 4.
  - Variante corso d'opera N. C.E.A. – p.e.6/09 e successive varianti per lavori di nuova distribuzione interna e realizzazione di scala interna, presentata il 14.05.2012 con il n. 6339 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a unità negoziale C.F.: fg. 7, part. 124 sub 701, fg. 7, part. 636, fg. 7 part. 638, via L. Da Vinci n. 4.
- Non esistono le conformità degli impianti elettrici e di riscaldamento.

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, la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente, la conformità impiantistica.

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. O. Boschioli in data 11.10.2020 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 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 104.800,00 (centoquattromilaottocento/00)**; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre ¼ (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 Viale Duca D'Aosta n. 15 – Busto Arsizio (VA ), 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 minorenni, 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 78.600,00 (settantottomilaseicento/00)** (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 della 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 comunitario: 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 Arsizio, n. 316/2019 - RGE Avv. Restivo Valeria" per una somma pari al 15% (quindici %) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso mancato versamento del saldo prezzo.

- 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.

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.

- 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, il provvedimento finalizzato alla liberazione dell'immobile potrà essere adottato dal Giudice dell'Esecuzione solo unitamente all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 560 c.p.c.. 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, decorsi 60 giorni dall'emissione del decreto; 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](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it) e nel portale [www.astalegale.net](http://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](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://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](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://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 Viale Duca D'Aosta n. 15, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

oooooooo

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.

oooooooo

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](mailto:visite.ba@givg.it)) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

oooooooo

**Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'ufficio del Professionista Delegato in Busto Arsizio (VA) Viale Duca D'Aosta n. 15, (tel/fax 0331.1390288 - indirizzo di posta elettronica: [valeria.restivo@busto.pecavvocati.it](mailto:valeria.restivo@busto.pecavvocati.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.**

oooooooo

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.  
Busto Arsizio, 01.02.2022.

Il Professionista Delegato  
F.to Avv. Valeria Restivo