



## **TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

*Procedura esecutiva n. 91/2023 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. GRIMAUDDO Nicolò dell'11 ottobre 2023

RENDE NOTO

che il giorno **giovedì 30 maggio 2024**, alle **ore 11.00**

presso lo studio professionale del Dott. BELLONI Stefano in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2, si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) in un unico lotto dei beni oltre descritti

per il prezzo base stabilito di **Euro 40.000,00= (quarantamila virgola zero zero) (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 30.000,00= (trentamila 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**

#### **LOTTO UNICO**

In Comune amministrativo e censuario di **SOLBIATE ARNO (VA)**, per la piena ed intera proprietà:

a parte di edificio condominiale, denominato "Condominio Montebello", facente parte di un complesso di tre edifici con due aree adibite a cortile interno, avente accesso pedonale da Via Montebello n. 24 e carraio da Via Montebello, edificato su terreno individuato nella mappa catastale con le particelle 898, 901, 4409, 4410, 4413 e 4476, e precisamente:

- appartamento al piano quarto composto da ingresso-disimpegno, due camere, servizi, soggiorno, angolo cottura e balcone;
- locale deposito pertinenziale, adibito a cantina, al piano primo interrato;

In corpo staccato:

- autorimessa al piano terra.

Dette unità immobiliari risultano essere attualmente censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune, foglio **3**, con le seguenti particelle:

- **901 sub. 506**, VIA MONTEBELLO n. 24, piano 4, categoria A/2, classe 1, cons. 4,5 vani, superficie 65 mq., r.c. Euro 244,03= (VARIAZIONE del 03/09/2023 Pratica n. VA0114654 in atti dal 04/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3669943.03/09/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 114654.1/2023)) (classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)) (per l'appartamento);
- **901 sub. 507**, VIA MONTEBELLO n. 24, piano S1, categoria C/2, classe 1, cons. 3 mq., superficie 4 mq., r.c. Euro 1,13= (VARIAZIONE del 03/09/2023 Pratica n. VA0114654 in atti dal 04/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3669943.03/09/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 114654.1/2023)) (classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)) (per il deposito);
- **4413 sub. 2**, VIA MONTEBELLO n. 21, piano T, categoria C/6, classe 9, cons. 13 mq., superficie 14 mq., r.c. Euro 36,93= (per l'autorimessa);
- **2478 sub. 501**, VIA MONTEBELLO n. SNC, piano T, categoria F/1, cons. 11 mq., senza estimi (per l'area urbana).

Coerenze:

In senso orario.

- Dell'appartamento: vano scala ed enti comuni, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 19, prospetto su enti comuni per due lati, altra unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 17;
- Del deposito: unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 13, corridoio comune, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 19, corridoio comune;
- Dell'autorimessa: unità immobiliare di proprietà di terzi, area di cui alla part. 4410, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 1, area di cui alla part. 4410;
- Dell'area urbana: enti comuni, unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al sub. 502, enti comuni per i restanti lati.

\*\*

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 nonché del vigente Regolamento di condominio, pari a millesimi:

Per la proprietà:

- **16 (sedici)** per l'appartamento e il deposito;
- **1,4 (uno virgola quattro)** per l'autorimessa.

Per le spese di riscaldamento:

- **17 (diciassette)** per l'appartamento e il deposito;

Per le spese di manutenzione:

- **53 (cinquantatre)** per l'appartamento e il deposito.

Detto Regolamento di condominio trovasi allegato, sotto la lettera "E", all'atto di vendita autenticato nelle firme dalla Dott.ssa Gusmani Roberta Luisa in data 15 marzo 1978, rep. n. 296, registrato a Milano il 30 marzo 1978 al n. 13057 mod. II A/2 Atti Privati, e trascritto a Milano 2 con nota in data 6 aprile 1978 ai numeri 18.103/15.729, cui qui si fa espresso ed integrale rinvio, unitamente alle tabelle millesimali ed alle planimetrie nelle quali le parti comuni condominiali risultano tratteggiate in colore giallo ed i posti macchina risultano tratteggiati in colore verde.

Si hanno qui per integralmente riportate e trascritte le pattuizioni e le condizioni speciali, in quanto valide ed attuali, di cui all'atto di vendita autenticato nelle firme dalla Dott.ssa Gusmani Roberta Luisa in data 22 febbraio 1979, rep. n. 1611, registrato a Milano l'8 marzo 1979 al n. 15091 mod. II A/2 Atti Privati, e trascritto a Milano 2 con nota in data 19 marzo 1979 ai numeri 17.542/14.813, cui qui si fa espresso ed integrale rinvio, ed in particolare:

*"PATTI SPECIALI*

*a) — La società venditrice si riserva la facoltà di assegnare in uso esclusivo agli acquirenti dei negozi le porzioni di terreno prospicienti ai negozi stessi e tratteggiate con reticolato verde nel tipo planimetrico allegato al Regolamento di Condominio, senza dover corrispondere ai condomini alcun compenso.*

*b) La società venditrice si riserva altresì la facoltà di ricavare una porta nel vano finestra del seminterrato identificato al mappale 2479 sub. 11 e del locale di cui alla scheda registrata il 4 luglio 1977 al n. 25, senza dover corrispondere ai condomini alcun compenso salvo il rilascio dalle debite autorizzazioni da parte dell'Autorità Comunale.*

*c) Le spese di gestione, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria verranno ripartite per tutti i fabbricati nelle proporzioni determinate nelle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio (omissis)".*

Nonché si hanno qui per integralmente riportate e trascritte le pattuizioni e le condizioni speciali, in quanto valide ed attuali, di cui all'atto di adempimento traslativo ricevuto dal Dott. Tosi Andrea in data 31 marzo 2008, rep. n. 19.650/10.534, registrato a Gallarate l'8 aprile 2008 al n. 2344 serie 1T, e trascritto a Milano 2 con nota in data 11 aprile 2008 ai numeri 47.977/26.432, cui qui si fa espresso ed integrale rinvio.

\*\*\*

STATO DI POSSESSO:

Libero.

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

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

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Alla voce 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità lieve: la parete che divide la cameretta dalla camera presenta nel disegno della pratica comunale una rientranza che nella realtà non esiste

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica CILA per opera già eseguita

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

SANZIONE 1.000,00 EURO PIU' COSTO PRATICA CILA IN SANATORIA: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati

### Alla voce 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme..

La scrivente in autonomia ha provveduto a regolarizzare presso il catasto lo stato di fatto dell'unità immobiliare come da incarico del CTU Nella scheda catastale del box la scrivente ha rilevato un'errore di dicitura: viene indicata altezza di 270 ma in realtà il box ha altezza 2.20. La scrivente non ha ritenuto di intervenire a modificare la scheda dal momento che il box in oggetto non ha titolo per la sua costruzione e deve essere demolito

### Alla voce 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

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

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

- Immobile realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Solbiate Arno in data 31 gennaio 1962, Pratica n. 3/549, per la costruzione di case d'abitazione e negozi in Via Montebello, mapp. 898-901-874b;
- Certificato di abitabilità rilasciato dall'ufficiale sanitario del Comune di Solbiate Arno in data 20 dicembre 1962;
- Certificato di abitabilità rilasciato dall'ufficiale sanitario del Comune di Solbiate Arno in data 1 gennaio 1963;
- Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Solbiate Arno in data 15 settembre 1989, Pratica n. 132/86, per sanatoria di avvenuta esecuzione di variante in corso d'opera di progetto di costruzione di un edificio ad uso residenze (Legge 28.02.1985 n. 47), in Via Montebello n. 24, mapp. 901;
- Deliberazione Giunta Comunale di Solbiate Arno n. 67 del 26 maggio 1999;
- Successivamente non risultano ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Con riguardo all'autorimessa di cui alla part. 4413 sub. 2, pur mancando titoli abilitativi in senso stretto, essa è stata edificata a seguito di approvazione ed edificazione di un'opera pubblica, in forza di Deliberazione di Giunta comunale n. 67 del 26 maggio 1999, come precisa anche l'atto di adempimento traslativo del 31 marzo 2008, rep. n. 19.650/10.534, sopra meglio indicato.

#### ONERI CONDOMINIALI

Scaduti ed insoluti alla data della perizia: Euro 895,65= (ottocentonovantacinque virgola sessantacinque).

Scaduti ed insoluti alla data dell'avviso di vendita (bilancio consuntivo dal 01/09/2022 al 31/08/2023 Euro 489,89=; bilancio preventivo dal 01/09/2023 al 31/08/2024 Euro 534,71=): Euro 1.024,60= (milleventiquattro virgola sessanta).

#### PROVENIENZA

Atto di compravendita ricevuto a rogito Dott. Candore Carmelo in data 17 febbraio 2009, rep. n. 27.322/22.066, registrato a Varese il 18 febbraio 2009 al n. 1247 serie 1T, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 con nota in data 25 febbraio 2009 ai numeri 20.263/11.794.

Successivamente: dichiarazione di successione registrata a Varese il 26 marzo 2019 al n. 58347, vol. 88888, e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 con nota in data 8 aprile 2019 ai numeri 44.281/29.030; verbale di accettazione di eredità con beneficio di inventario ID 4917, n. cron. 4301/2018, del 19 aprile 2018, Trib. Varese R.G. n. 1258/2018, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Varese con nota in data 2 maggio 2018 ai numeri 8.125/5.784; atto di rilascio di beni ai creditori, ai sensi dell'art. 507 c.c., ricevuto dal Dott. Rovera Sergio in data 21 novembre 2019 rep. n. 94.111/17.524, registrato a Varese il 26 novembre 2019 al n. 16586 serie 1T, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 con nota in data 26 novembre 2019 ai numeri 147.301/97.093.

#### CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica.

\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura. L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2, comma 7, del DM 227/2015.

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

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima dell'8 settembre 2023, redatta dall'Arch. POLI Mara, iscritto all'Ordine degli Architetti di Varese al n. 1262 Sez. A, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **VENDITA SENZA INCANTO**

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00=, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Gallarate (VA), in Via Torino n. 2, nei giorni feriali (escluso il sabato), dal **27 maggio 2024** al **29 maggio 2024**, **dalle ore 09.00 alle ore 12.00**, e comunque **entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

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

### **L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;

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

2. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte-retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante:

- 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 91/2023 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 INTESAZIONE DELL'ASSEGNO  
COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA**

Nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto.

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

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

L'aggiudicatario ha la facoltà di provvedere al versamento del saldo prezzo dell'immobile oggetto della vendita, a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo e delle spese di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà successivamente all'aggiudicazione definitiva far pervenire entro i 5 giorni successivi al Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle

spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e d'intervento depositata dal creditore fondiario.

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

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

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

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- in presenza di più offerte efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. In caso di gara disposta dal professionista delegato l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
- se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta;
- nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato la migliore offerta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

\*\*\*

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

In ogni caso, la vendita e la relativa documentazione sono pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.venditepubbliche.giustizia.it](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.

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

È altresì possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

\*\*

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

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

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

Alla domanda di offerta dovrà essere apposta una marca da bollo da Euro 16,00=, la cui data di emissione non dovrà essere successiva alla data di sottoscrizione dell'offerta, come da normative vigenti in materia di imposta di bollo.

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 nello stesso.

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.

Si invita espressamente a controllare, con la dovuta attenzione, il contenuto della 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, l'ordine di liberazione verrà emesso a seguito di comunicazione dell'intervenuto versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, su espressa richiesta di questi raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, manifestando l'interesse ad ottenere la liberazione del bene immobile a mezzo del custode nominato.

Nel rispetto dell'art. 560 c.p.c. e della Circolare n. 1 di gennaio 2022, Sez. II, Trib. Busto Arsizio, il professionista delegato e/o il custode nominato comunicheranno tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'interesse eventualmente manifestato dall'aggiudicatario ad ottenere la liberazione del bene immobile a mezzo del custode nominato.

A seguito di comunicazione dell'intervenuto versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, a cura del professionista delegato e/o del custode nominato, il giudice dell'esecuzione, all'esito di tale comunicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 (novanta) giorni dalla comunicazione del provvedimento, onde consentire al debitore esecutato di prendere contezza dell'ordine di liberazione e di organizzare il rilascio spontaneo del bene.

Il professionista delegato depositerà la bozza del decreto di trasferimento decorsi 90 (novanta) giorni dalla data di versamento del saldo prezzo onde consentire la maturazione dei tempi necessari per il rilascio spontaneo del bene ovvero per organizzare l'intervento coattivo da

parte del custode, finalizzato a consentirne la consegna immediata all'aggiudicatario una volta emesso il decreto di trasferimento.

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

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

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

Gallarate, lì 5 marzo 2024

Il professionista delegato  
(*Avv. Turato Nicola*)

