

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**  
**Procedura Esecutiva n. 173/2024 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO**  
**CON EVENTUALE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**DESCRIZIONE DEI BENI**

In Comune di **UBOLDO**, a parte del fabbricato con accesso da via Ai Prati n. 5:

- appartamento al piano secondo composto da due vani più servizi, con sovrastante porzione di sottotetto inagibile, collegati tramite scala interna a chiocciola.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

**Foglio 9**

**mappale 1797 subalterno 9**, via Ai Prati n. 5, P. 2-3, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. Euro 302,13

Confini da perizia: a nord, ad est e ad ovest, proprietà di terzi; a sud, proprietà di terzi e passaggio comune. Salvo errori e come meglio in fatto

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni a norma dell'art. 1117 c.c..

Informazioni da perizia:

Come risulta dalla relazione dell'esperto in atti alle pagine 4 e 5 e alla cui consultazione espressamente si fa rinvio, risulta:

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

*CONCESSIONE EDILIZIA N. 97/86, per lavori di EDIFICAZIONE DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI \_ SISTEMAZIONE, presentata il 28/07/1986, rilasciata il 09/10/1986 con il n. 6470 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano Terra, Primo piano e Secondo Piano,*

*ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi dell'art.47 della Legge 28/02/1985 e s.m.i. N. 158/95, per lavori di Costruzione di un vano abitabile uso camera al terzo piano (sottotetto) , presentata il 31/03/1995 con il n. 3731 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.*

*L'analisi della documentazione presente negli archivi del comune dimostra che la pratica è ancora incompleta, infatti sembra non ci sia stata nessun seguito alla richiesta di integrazioni spedita dal Comune di Uboldo con raccomandata il 20/09/1997. (...) Premesso quanto sopra esposto, dato che agli atti nell'archivio comunale LA PRATICA NON E' CONCLUSA, è ragionevole affermare che lo spazio a piano terzo sia da valutare, all'oggi, come un "sottotetto non agibile " come la pratica originaria di ristrutturazione prevedeva.*

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) la distribuzione interna degli ambienti nello stato di fatto è differente a quanto descritto nell'ultima pratica edilizia depositata negli archivi comunali: il ripostiglio non è presente nelle tavole depositate ma su queste è solo indicato il bagno di maggiori dimensioni rispetto all'attuale . 2) Lo spazio a sottotetto, allestito come camera da letto, risulta all'oggi privo di autorizzazione; Il condono protocollato al Comune di Uboldo non è mai stato completato e risulta incompleto. Nel sottotetto inoltre, si sono riscontrati due velux che nelle tavole non sembravano presenti. (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 e S.m.i)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - la presentazione di una pratica tesa a regolarizzare le difformità nella distribuzione interna a piano secondo; - la presentazione di una pratica tesa ad accertare la legittimità del volume recuperato nel sottotetto che, viste le altezze medie interne, **DIFFICILMENTE POTRA' ESSERE RECUPERATO A SPAZIO ABITABILE** ma solo reso conforme allo stato delle cose.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Spese tecniche necessarie alla presentazione delle pratiche: € 2.000,00 Eventuali Sanzioni stimate in via provvisoria: € 2.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: - il piano secondo è indicato come "sottotetto", quindi aggiornato allo stato della pratica di ristrutturazione del 1986. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: aggiornamento della scheda catastale mediante la procedura DOCFA: € 500,00 Sanzione per tardiva presentazione DOCFA \_ Importo presunto: € 500,00".

Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza descritta nella relazione dell'Esperto in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Al riguardo si precisa che:

- l'immobile risulta gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;

L'immobile risulta in uso all'esecutato.

Per la visione degli immobili (possibile secondo il calendario del Custode e sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione

dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice:  
"G.I.V.G. S.r.l." - Istituto Vendite Giudiziarie Varese, via Sardegna n. 3 Busto Arsizio (Tel 0331.322665 – 0331320474 Fax 0331.1582447).

**Fatta avvertenza che: nel termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento. In caso di mancato deposito della prescritta dichiarazione, il giudice disporrà la decadenza dell'aggiudicatario provvedendo ad incamerare la cauzione.**

**Fatta avvertenza che: nel caso in cui il bene medesimo risulti ancora oggetto di occupazione da parte del debitore esecutato (in quanto costituente la sua abitazione principale), il giudice dell'esecuzione potrà adottare direttamente il provvedimento di rilascio dell'immobile, che sarà oggetto di attuazione da parte del Custode nominato. L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.**

VENDITA SENZA INCANTO  
CON GARA SINCRONA MISTA

Il giorno **28/04/2025**, alle **ore 11.00 e seguenti**, avanti l'Avv. Laura Iacazzi, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura, presso il recapito in Busto Arsizio, via Parini n. 1 e per il tramite del portale del gestore della vendita telematica ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l., avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale gara sincrona mista (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

1) Gli immobili saranno posti in vendita in un **LOTTO UNICO** al prezzo base di **Euro 40.000,00**. Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 30.000,00**.

**AUMENTI EURO 1.000,00**

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 13.00 del 24/04/2025** antecedente l'asta, con le seguenti modalità alternative:

**a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA**

in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato avv. Laura Iacazzi, in Busto Arsizio, via Giuseppe Parini n. 1, SOLO previo appuntamento telefonico. Sulla busta dovranno essere indicate a cura del professionista delegato o da suo incaricato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

La busta chiusa dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "avv. Laura Iacazzi R.G.E. 173/2024 Tribunale di BUSTO ARSIZIO", per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di BUSTO ARSIZIO ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

**b) OFFERTA TELEMATICA** Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) del file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta formulata utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "Offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, ovvero all'interno del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno non festivo precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) del file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta formulata utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "Offerta telematica" reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, ovvero all'interno del portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

#### 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 pubblicata sul portale del gestore della vendita telematica. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

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

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 e inserendo i documenti di seguito indicati da allegare all'offerta per la validità della stessa.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente firmare digitalmente l'offerta generata dal sistema, ricaricarla e confermarla. L'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale che potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 generata tramite il modulo web ministeriale.

Il presentatore che, invece, si avvale di una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 (PEC per la vendita telematica) 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 ministeriale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

#### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto

offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, di volersi avvalere di benefici fiscali

#### 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 IT89A020082280000104651813 - intestazione TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - causale: POSIZIONE(spaziatura)202400017300001(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 entro il giorno fissato come termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

La copia della contabile del versamento 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 avvocato 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 [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call center al numero 0586.20141 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 presso il quale è possibile ottenere :

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;

- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;

- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo di posta elettronica certificata, necessari per la partecipazione all'asta;

#### 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 telematiche pervenute dal Ministero saranno rese visibili al professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica all'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

- 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 od 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 (dicasi due) minuti**.

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

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

- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

- In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

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

- L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione** dovrà versare, dedotta la cauzione, la residua somma a saldo del prezzo di aggiudicazione.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dal professionista delegato al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo.

Detti versamenti potranno essere effettuati mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestato a **"avv. Laura Iacazzi R.G.E. 173/2024 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO"**, mediante deposito, presso il predetto recapito ovvero mediante distinti (1.- saldo prezzo Lotto \_\_\_ e 2.- fondo spese aggiudicatario Lotto \_\_\_) bonifici bancari **sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT89A0200822800000104651813 con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202400017300001(spaziatura)**.

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

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

- La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene 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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità 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: 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, 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 saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali del trasferimento;

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Nel caso sussista mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto

Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Laura Iacazzi R.G.E. 173/2024 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO" o mediante bonifico alle coordinate anzidette.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

- Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

- Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

**Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Laura Iacazzi telefono 0331 623798.**

BUSTO ARSIZIO, lì 31/01/2025

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Laura Iacazzi