



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura esecutiva 185/23 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Gabriella Giordano**, professionista delegato/a dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza depositata in data 28.3.24

RENDE NOTO

che il **giorno 11.7.2024**, alle **ore 9,00**

presso la sala d'Aste della GIVG Srl in Busto Arsizio viale Sardegna 3, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** degli immobili pignorati (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in più lotti dei beni oltre descritti

per il prezzo base stabilito di **Euro 68.100,00 (Lotto 1)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 42.200,00 (Lotto 2)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 51.700,00 (Lotto 3)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 65.950,00 (Lotto 4)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 24.700,00 (Lotto 5)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 21.800,00 (Lotto 6)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad

Euro 51.075,00 (Lotto 1)

Euro 36.150,00 (Lotto 2)

Euro 38.775,00 (Lotto 3)

Euro 49.462,50 (Lotto 4)

Euro 18.525,00 (Lotto 5)

Euro 16.350,00 (Lotto 6)

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

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO 1

In Comune di **Busto Arsizio**, via Bernina 3 per la piena ed intera proprietà di:

appartamento in quartiere Ospedale-San Giuseppe, della superficie commerciale di 59,96 mq, è posto a piano terra di edificio di quattro piani fuori terra; si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto oltre a loggiato accessibile dal soggiorno e area scoperta destinata a verde di proprietà.

Detta unità immobiliare risulta **censita al Catasto fabbricati del predetto Comune** come segue:

foglio 9 particella 34260 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 303,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: T.
Coerenze: In senso orario da NORD: enti comuni al sub. 501; a EST: Via Bernina n.3; a SUD: enti comuni al sub. 501; a OVEST: altra u.i. di cui al sub. 502.

STATO DI POSSESSO:

occupato da terzi in forza di contratto di locazione con scadenza al 14.5.2024 opponibile alla procedura per il quale è stata inviata disdetta dal custode il 3.11.23 per la prima scadenza utile.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Permesso di costruire N. 102/03 e successive varianti per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo. Permesso di Costruire per opere di completamento Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; DIA per opere in Variante presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; Permesso di Costruire per opere di completamento presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione € 823,00, sul punto si rimanda alla relazione peritale pag. 5.

PROVENIENZA

atto di compravendita del 06/07/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn.79452/7953 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78474/45419.

CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA: - dimensioni dei locali non sempre contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001; - dimensioni del loggiato/balcone non coerenti con il progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001; - porta finestra del soggiorno con dimensioni inferiori a quelle indicate in progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Accertamento di conformità ex artt.36 o 37 D.P.R. n.380/2001 - ipotesi: €.516,00; Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €.100,00; Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €.2.554,00; Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Dai sopralluoghi e dall'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, di Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, emerge che la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista. Pertanto, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al solo mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai

nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Pertanto, **allo stato il CTU non ritiene necessaria alcuna regolarizzazione urbanistica, ma quanto sopra evidenziato costituisce un elemento di criticità e di attenzione per l'acquirente considerato che in un futuro tale mancato rispetto delle citate distanze tra pareti finestrate di edifici diversi fronteggianti potrebbe essere fatto valere da terzi che potranno succedere ai soggetti coi quali è intervenuto il predetto atto di transazione.**

CONFORMITÀ CATASTALE: La parete di tamponamento esterna corrispondente alla posizione della caldaia murale ha un tracciato lineare differente. La difformità è ininfluenza sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia in punto di difformità, sanabilità e distanza tra pareti finestrate del fabbricato e degli edifici limitrofi.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono state reperite certificazioni occorre procedere alla verifica degli impianti esistenti e ad eventuali regolarizzazioni.

LOTTO 2

In Comune di Busto Arsizio, via Bernina 3 per la piena ed intera proprietà di:

appartamento monolocale in quartiere Ospedale-San Giuseppe, della superficie commerciale di 41,69 mq, è posto a piano primo di edificio di quattro piani fuori terra; si compone di ambiente unico con soggiorno, angolo cottura e letto, oltre disimpegno e bagno; è dotato di un balcone in loggia che si affaccia su via Bernini.

Detta unità immobiliare risulta **censita al Catasto fabbricati del predetto Comune** come segue: a Catasto Fabbricati: foglio 9 particella 34260 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: 1.

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra U.I. al sub. 506; a EST: altra u.i. proprietà di terzi; a SUD: Via Bernina; a OVEST: vano scala comune/condominiale e altra U.I. al sub. 508.

STATO DI POSSESSO:

occupato da terzi in forza di contratto di locazione con scadenza al 1.3.2024 opponibile alla procedura, per il quale è stata inviata disdetta dal custode il 3.11.23 per la prima scadenza utile.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Permesso di costruire N. 102/03 e successive varianti per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo. Permesso di Costruire per opere di completamento Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) -

Rilasciata il 24/11/2007; DIA per opere in Variante presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; Permesso di Costruire per opere di completamento presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione € 578,00, sul punto si rimanda alla relazione peritale pag. 25.

PROVENIENZA

atto di compravendita del 15/11/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 79699/8079 di repertorio, trascritto il 17/11/2011 a Milano 2 ai nn. 131486/80522.

CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA: - dimensioni dei locali non sempre contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 - dimensioni del balcone in loggia non coerenti con il progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 - porta finestra del soggiorno con dimensioni inferiori a quelle indicate in progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Presunti costi / oneri di Sanatoria Edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità ex artt.36 o 37 D.P.R. n.380/2001 - ipotesi: €.516,00 Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €.100,00 Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €.2.554,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Dai sopralluoghi e dall'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, di Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, emerge che la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista. Pertanto, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al solo mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Pertanto, **allo stato il CTU non ritiene necessaria alcuna regolarizzazione urbanistica, ma quanto sopra evidenziato costituisce un elemento di criticità e di attenzione per l'acquirente considerato che in un futuro tale mancato rispetto delle citate distanze tra pareti finestrate di edifici diversi fronteggianti potrebbe essere fatto valere da terzi che potranno succedere ai soggetti coi quali è intervenuto il predetto atto di transazione.**

CONFORMITÀ CATASTALE: La spalletta in muratura contenente l'angolo cottura verso il soggiorno non è riportata sulla scheda planimetrica catastale. La parete di tamponamento esterna corrispondente alla posizione della caldaia murale ha un tracciato lineare differente. L'immobile risulta **conforme**. Le difformità rilevate sono irrilevanti ai fini della irregolarità catastale in quanto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale

CONFORMITÀ URBANISTICA: si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia in punto di difformità, sanabilità e distanza tra pareti finestrate del fabbricato e degli edifici limitrofi.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono state reperite certificazioni occorre procedere alla verifica degli impianti esistenti e ad eventuali regolarizzazioni.

LOTTO 3

In Comune di Busto Arsizio, via Bernina 3 per la piena ed intera proprietà di:

appartamento in quartiere Ospedale-San Giuseppe, della superficie commerciale di 43,96 mq, è posto a piano secondo di edificio di quattro piani fuori terra; si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto; è dotato di un balcone in loggia che si affaccia sul corsello condominiale.

Detta unità immobiliare risulta **censita al Catasto fabbricati del predetto Comune** come segue: foglio 9 particella 34260 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 303,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano:2. Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub. 501; a EST: altra u.i. al sub. 511; a SUD: altra u.i. al sub. 501, a OVEST: altra u.i. al sub. 501.

STATO DI POSSESSO:

occupato da terzi in forza di contratto di locazione con scadenza al 22.3.2024 opponibile alla procedura, per il quale è stata inviata disdetta dal custode il 3.11.23 per la prima scadenza utile.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Permesso di costruire N. 102/03 e successive varianti per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo. Permesso di Costruire per opere di completamento Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; DIA per opere in Variante presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; Permesso di Costruire per opere di completamento presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione € 586,00, sul punto si rimanda alla relazione peritale pag. 45.

PROVENIENZA

atto di compravendita del 06/07/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn.79452/7953 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78474/45419

CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA: - dimensioni dei locali non sempre contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001; - dimensioni del balcone in loggia non coerenti con il progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001; - conformazione balcone in loggia e della fioriera esterna non corrispondenti al progetto; - non esatta corrispondenza della pianta del bagno rispetto a quella indicata in progetto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Presunti costi / oneri di Sanatoria Edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità ex artt.36 o 37 D.P.R. n.380/2001 - ipotesi: €.516,00 Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €.100,00 Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €.2.554,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. **Dai sopralluoghi e dall'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, di Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, emerge che la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista.** Pertanto, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al solo mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Pertanto, **allo stato il CTU non ritiene necessaria alcuna regolarizzazione urbanistica, ma quanto sopra evidenziato costituisce un elemento di criticità e di attenzione per l'acquirente considerato che in un futuro tale mancato rispetto delle citate distanze tra pareti finestrate di edifici diversi fronteggianti potrebbe essere fatto valere da terzi che potranno succedere ai soggetti coi quali è intervenuto il predetto atto di transazione.**

CONFORMITÀ CATASTALE: Forma del balcone in loggia e della muratura in cui è stata collocata la caldaia murale differiscono dal progetto e da quanto rappresentato sulla scheda planimetrica catastale; Lieve differenza nel tracciato della muratura del bagno a confine con il locale soggiorno (sia rispetto al progetto sia alla scheda planimetrica catastale). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione pratica catastale di variazione con procedura DOCFA. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Presunto compenso professionale per restituzione grafica stato di fatto unità immobiliare - ipotesi: €.350,00 Presunti costi e oneri professionali per redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale, completa di

nuova planimetria: €.350,00 Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento
- ipotesi: €.50,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

CONFORMITÀ URBANISTICA: si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia in punto di difformità, sanabilità e distanza tra pareti finestrate del fabbricato e degli edifici limitrofi.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono state reperite certificazioni occorre procedere alla verifica degli impianti esistenti e ad eventuali regolarizzazioni.

LOTTO 4

In Comune di Busto Arsizio, via Bernina 3 per la piena ed intera proprietà di:

appartamento in quartiere Ospedale-San Giuseppe, della superficie commerciale di 61,02 mq, è posto a piano secondo di edificio di quattro piani fuori terra; si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto; è dotato di un balcone che si affaccia su via Bernina.

Detta unità immobiliare risulta **censita al Catasto fabbricati del predetto Comune** come segue: foglio 9 particella 34260 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano:2. Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub. 511; a EST: altra u.i. al sub. 501; a SUD: altra u.i. al sub 501; a OVEST: altra u.i. al sub 501.

STATO DI POSSESSO:

occupato da terzi in forza di contratto di locazione NON opponibile alla procedura per il quale è già stato emesso ordine di liberazione

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Permesso di costruire N. 102/03 e successive varianti per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo. Permesso di Costruire per opere di completamento Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; DIA per opere in Variante presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; Permesso di Costruire per opere di completamento presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione € 888,00, sul punto si rimanda alla relazione peritale pag. 65.

PROVENIENZA

atto di compravendita del 06/07/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn.79452/7953 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78474/45419.

CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA: - dimensioni dei locali non sempre contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001; - dimensioni del balcone in loggia non coerenti con il progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001;

- porta finestra del soggiorno con dimensioni inferiori a quelle indicate in progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Presunti costi / oneri di Sanatoria Edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità ex artt.36 o 37 D.P.R. n.380/2001 - ipotesi: €.516,00 Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €.100,00 Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €.2.554,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. **Dai sopralluoghi e dall'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, di Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, emerge che la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista.** Pertanto, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al solo mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Pertanto, **allo stato il CTU non ritiene necessaria alcuna regolarizzazione urbanistica, ma quanto sopra evidenziato costituisce un elemento di criticità e di attenzione per l'acquirente considerato che in un futuro tale mancato rispetto delle citate distanze tra pareti finestrate di edifici diversi fronteggianti potrebbe essere fatto valere da terzi che potranno succedere ai soggetti coi quali è intervenuto il predetto atto di transazione.**

CONFORMITÀ CATASTALE: La spalletta in muratura contenete l'angolo cottura verso il soggiorno non è riportata sulla scheda planimetrica catastale. La parete di tamponamento esterna corrispondente alla posizione della caldaia murale ha un tracciato lineare differente. L'immobile risulta **conforme**. Le difformità rilevate sono irrilevanti ai fini della irregolarità catastale in quanto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia in punto di difformità, sanabilità e distanza tra pareti finestrate del fabbricato e degli edifici limitrofi.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono state reperite certificazioni occorre procedere alla verifica degli impianti esistenti e ad eventuali regolarizzazioni.

LOTTO 5

In Comune di Busto Arsizio, via Bernina 3 per la piena ed intera proprietà di:

box doppio in quartiere Ospedale-San Giuseppe, della superficie commerciale di 32,90 mq, è posto a piano interrato di edificio di quattro piani fuori terra; è dotato di basculante in lamiera. Detta unità immobiliare risulta **censita al Catasto fabbricati del predetto Comune** come segue: foglio 9 particella 34260 sub. 517 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano:S1. Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: enti comuni al sub 501; a EST: altra u.i. al sub 509; a SUD: altra u.i. al sub 506; a OVEST: altra U.I. al sub 518 e corsello comune.

STATO DI POSSESSO:

occupato da terzi in forza di contratto di locazione con scadenza al 13.3.2024 opponibile alla procedura, per il quale è stata inviata disdetta dal custode il 3.11.23 per la prima scadenza utile.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Permesso di costruire N. 102/03 e successive varianti per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo. Permesso di Costruire per opere di completamento Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; DIA per opere in Variante presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; Permesso di Costruire per opere di completamento presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione € 234,00, sul punto si rimanda alla relazione peritale pag. 85.

PROVENIENZA

atto di compravendita del 15/11/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 79699/8079 di repertorio, trascritto il 17/11/2011 a Milano 2 ai nn. 131486/80522.

CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA: - altezza del box difforme dal progetto, non contenuto entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001; - presenza di porzione di un pilastro non indicato nei grafici di progetto L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Presunti costi / oneri di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità edilizia ex artt.36 o 37 del D.P.R. n.380/2001: €516,00 Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00. Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari: €1.900,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi. **Dai sopralluoghi e dall'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, di Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, emerge che la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista.**

Pertanto, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al solo mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007

al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Pertanto, **allo stato il CTU non ritiene necessaria alcuna regolarizzazione urbanistica, ma quanto sopra evidenziato costituisce un elemento di criticità e di attenzione per l'acquirente considerato che in un futuro tale mancato rispetto delle citate distanze tra pareti finestrate di edifici diversi fronteggianti potrebbe essere fatto valere da terzi che potranno succedere ai soggetti coi quali è intervenuto il predetto atto di transazione.**

CONFORMITÀ CATASTALE: - la planimetria catastale riporta un'altezza interna (h.260 cm) inferiore a quella rilevata (h.280 cm). 2. mancata indicazione di una sporgenza di un pilastro; L'immobile risulta **conforme**. Le lievi difformità rilevate sono irrilevanti ai fini della irregolarità catastale in quanto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessaria l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale;

CONFORMITÀ URBANISTICA: si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia in punto di difformità, sanabilità e distanza tra pareti finestrate del fabbricato e degli edifici limitrofi.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme;

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono state reperite certificazioni occorre procedere alla verifica degli impianti esistenti e ad eventuali regolarizzazioni.

LOTTO 6

In Comune di Busto Arsizio, via Bernina 3 per la piena ed intera proprietà di:

box doppio in quartiere Ospedale-San Giuseppe, della superficie commerciale di 28,90 mq, è posto a piano interrato di edificio di quattro piani fuori terra; è dotato di basculante in lamiera. Detta unità immobiliare risulta **censita al Catasto fabbricati del predetto Comune** come segue: foglio 9 particella 34260 sub. 520 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: S1.

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub 519; a EST: muro perimetrale. a SUD: muro perimetrale; a OVEST: altra u.i. al sub 501.

STATO DI POSSESSO:

occupato da terzi in forza di contratto di locazione con scadenza al 31.3.27 opponibile alla procedura, per il quale è stata inviata disdetta dal custode il 3.11.23 per la prima scadenza utile.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Permesso di costruire N. 102/03 e successive varianti per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo. Permesso di Costruire per opere di completamento Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) -

Rilasciata il 24/11/2007; DIA per opere in Variante presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; Permesso di Costruire per opere di completamento presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione € 211,00, sul punto si rimanda alla relazione peritale pag. 102.

PROVENIENZA

atto di compravendita del 06/07/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn.79452/7953 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78474/45419.

CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA: - altezza del box difforme dal progetto, non contenuto entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001; - presenza di porzione di un pilastro non indicato nei grafici di progetto. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Presunti costi / oneri di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità edilizia ex artt.36 o 37 del D.P.R. n.380/2001: €.516,00 Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €.100,00 Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €.1.900,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi. **Dai sopralluoghi e dall'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, di Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista.**

Pertanto, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Pertanto, **allo stato non si rende necessaria alcuna regolarizzazione urbanistica ma al contempo quanto sopra evidenziato costituisce un elemento di criticità e di attenzione per l'acquirente considerato che in un futuro tale mancato rispetto delle citate distanze tra pareti finestrate di edifici diversi fronteggianti potrebbe essere fatto valere da terzi che potranno succedere ai soggetti coi quali e' intervenuto il predetto atto di transazione.**

CONFORMITÀ CATASTALE: la planimetria catastale riporta una altezza interna (h.220 cm) lievemente inferiore a quella rilevata (h.230 cm). 2. mancata indicazione di una sporgenza di un pilastro; L'immobile risulta **conforme**. Le lievi difformità rilevate sono irrilevanti ai fini della

irregolarità catastale in quanto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia in punto di difformità, sanabilità e distanza tra pareti finestrate del fabbricato e degli edifici limitrofi.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono state reperite certificazioni occorre procedere alla verifica degli impianti esistenti e ad eventuali regolarizzazioni.

Per tutti i lotti si evidenzia che 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.

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 217/2015.

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 depositata in data 5.2.24 a firma arch. Massimo Pariani che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

*** OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA/CARTACEA:**

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio via Mameli 16, **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta** e in ogni caso nei giorni precedenti dalle 9,30 sino alle 13,00.

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, cpc 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, cpc. 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 minorenni, 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. RGE 185/23 avv. G. Giordano", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO
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.

*** 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

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12 co, 1 e 2 DM 32/2015:

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto DM 32/2015;
- m. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Fatta avvertenza che

successivamente all'eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano;

- o. il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario intestato al Tribunale di Busto Arsizio sul seguente IBAN: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202300018500001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente , per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

A) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

B) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne 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;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (ex art. 12 comma 4 DM 32/2015);

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

In tali ipotesi, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail alla G.I.V.G. di Busto Arsizio (segreteria.ba@givg.it oltre alla Cancelleria esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it)

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

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

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (zucchetti software giuridico S.r.l.), dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato zucchetti software giuridico S.r.l.), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

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

Nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

In presenza di più offerte telematiche e/o analogiche efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. Se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

Nel caso in cui siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica. Per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato; per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

Nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha

presentato la migliore offerta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, la vendita e la relativa documentazione sono pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio 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. srl, 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 cpc 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 via Mameli 16 tel 0331 633133 fax 0331629340 e-mail gabriella@avvocatogiordano.eu, 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 9,00 alle ore 12,00 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. aste@fallco.it oppure al call center dedicato al nr. 044346211 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Busto Arsizio 16.4.2024

Il professionista delegato

Avv. Gabriella Giordano