



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura esecutiva N. 47/24 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Rachele Tovaglieri**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 4.11.2024

RENDE NOTO

che il **giorno 18 MARZO 2025**, alle **ore 9,00**

presso la Sala d'Aste Busto Arsizio della GIVG (sala 1) - in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 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 176.000,00 (Euro centosettantaseimila/00) per il Lotto 1**
- **Euro 172.000,00 (Euro centosettantaduemila/00) per il Lotto 2**
- **Euro 178.000,00 (Euro centosettantottomila/00) per il Lotto 3**
- **Euro 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila/00) per il Lotto 4**
- **Euro 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00) per il Lotto 5**

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

- **Euro 132.000,00 (Euro centrotrantaduemila/00) - Lotto 1**
- **Euro 129.000,00 (Euro centoventinovemila/00) - Lotto 2**
- **Euro 133.500,00 (Euro centotrentatremilacinquecento/00) - Lotto 3**
- **Euro 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00) - Lotto 4**
- **Euro 85.500,00 (Euro ottantacinquemilacinquecento/00) - Lotto 5**

tutti importi corrispondenti al prezzo base di ciascun lotto 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 1

In Comune di Solbiate Olona, Via dei Ronchi n. 36B, per la piena ed intera proprietà:

appartamento + box singolo – L'appartamento ha una superficie commerciale di 99,00 mq. ed è situato a piano terra dell'edificio condominiale con accesso dal civico 36/B di Via dei Ronchi dalla scala "sub 5". L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due anticamere, due servizi igienici, due balconi zona notte, portico coperto zona giorno, area scoperta esclusiva sistemata a verde. Il box singolo ha una superficie commerciale di 27,00 mq. ed è posto al piano S1 dell'edificio.

Detto immobile risulta censito al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

- (appartamento) Foglio 3, particella 7760 sub. 25 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano T.
Coerenze: da nord in senso orario ed in corpo unico con l'area pertinenziale scoperta: bene comune non censibile sub 5 scala – altra unità immobiliare sub 26 est – prospetto verso corsello carraio sub 3 sud – altra unità immobiliare sub 24 ovest – bene comune non censibile sub 2 passaggio pedonale condominiale;
- (box singolo) Foglio 3, particella 7760 sub. 31 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 24 mq., rendita 58,26 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano S1.
Coerenze: da nord: bene comune non censibile sub 5 passaggio pedonale est – prospetto verso corsello carraio sub 3 sud – altra unità immobiliare sub 30 ovest – altra unità immobiliare sub 30.

STATO DI POSSESSO: l'immobile risulta occupato da soggetto terzo in virtù di contratto preliminare di compravendita trascritto il 29.1.2019 e scaduto per effetto della mancata stipula del definitivo e perciò NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Si dà atto peraltro che il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione.

PRATICHE EDILIZIE:

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 78/2008, per lavori di nuova costruzione di edifici pluripiani di civile abitazione, rilasciata il 17/02/2009;
- Permesso di costruire – variante n. 39/2010 rilasciata il 16/03/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 80/2010 rilasciata il 08/07/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 37/2011 rilasciata il 15/06/2011;
- Permesso di costruire – variante n. 51/2013 rilasciata il 12/08/2013;
- Permesso di costruire – proroga n. 92/2012 rilasciata il 26/11/2012; proroga scadenza del d.p.c. 78/2008 (originario).

SITUAZIONE URBANISTICA: PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona AR 1 – AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A..

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la situazione e la regolarità urbanistica nonché a raccogliere tutte le informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie.

ONERI CONDOMINIALI:

spese ordinarie annue di gestione pari ad Euro 1.600,00

spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute pari ad Euro 0

spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari ad Euro 535,99

(il tutto come da perizia in data 25.11.2024)

PROVENIENZA: atto di compravendita Notaio Dott. Marco Novara di Castellanza del 20.4.2009 nn. 56874/23439 di rep., trascritto a Milano 2 in data 14.5.2009 ai nn. 57432/34970.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: l'immobile risulta conforme.

Si fa presente che su tale immobile (Lotto 1) risulta trascritta la seguente formalità: preliminare di compravendita trascritto in data 29.1.2019 ai nn. 10835/7280.

Tale formalità non potrà essere ordinata di cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione in sede di emissione del Decreto di trasferimento, tuttavia i diritti degli aggiudicatari non subiranno pregiudizio alcuno dal momento che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare sono venuti a mancare con la scadenza del preliminare e senza che risultino trascritti gli atti previsti dall'art. 2645bis, terzo comma, C.C..

Il Delegato fa presente altresì che l'atto indicato in perizia al punto 4.1.3. "VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO" è relativo alla sussistenza di un vincolo urbanistico che rimarrà a carico dell'acquirente e che interessa il bene comune non censibile distinto con il sub. 8; detto subalterno 8 consta di fatto in due aree esterne al recinto condominiale poste lungo Via dei Ronchi il cui diritto di proprietà spetta in misura proporzionale millesimale a ciascun condomino, dette aree devono però intendersi in modo perpetuo destinate a parcheggi esterni ad uso pubblico.

LOTTO 2

In Comune di Solbiate Olona, Via dei Ronchi n. 36B, per la piena ed intera proprietà:
appartamento + box singolo – L'appartamento ha una superficie commerciale di 96,00 mq. ed è situato al piano primo dell'edificio condominiale con accesso dal civico 36/B di Via dei Ronchi dalla scala "sub 5". L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due anticamere, due servizi igienici, due balconi zona notte, un balcone/terrazzino in zona giorno. Il box singolo ha una superficie commerciale di 26,00 mq. ed è posto al piano S1 dell'edificio. Detto immobile risulta censito al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

- (appartamento) Foglio 3, particella 7760 sub. 45 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano 1. Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare sub 46 – prospetto verso corsello carraio sub 3 est – prospetto verso corsello carraio sub 3 sud – altra unità immobiliare sub 44 – bene comune non censito sub 5 scala ovest – prospetto verso area pertinenziale altra unità immobiliare sub 26;
- (box singolo) Foglio 3, particella 7760 sub. 32 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 24 mq., rendita 58,26 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano S1. Coerenze: da nord: altra unità immobiliare sub 33 est - bene comune non censibile sub 3 vano condominiale sud – bene comune non censibile sub 3 vano condominiale - bene comune non censibile sub 5 scala ovest - bene comune non censibile sub 7.

STATO DI POSSESSO: l'immobile risulta occupato da soggetto terzo in virtù di contratto preliminare di compravendita trascritto il 29.1.2019 e scaduto per effetto della mancata stipula del definitivo e perciò NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Si dà atto peraltro che il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione.

PRATICHE EDILIZIE:

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 78/2008, per lavori di nuova costruzione di edifici pluripiani di civile abitazione, rilasciata il 17/02/2009;
- Permesso di costruire – variante n. 39/2010 rilasciata il 16/03/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 80/2010 rilasciata il 08/07/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 37/2011 rilasciata il 15/06/2011;
- Permesso di costruire – variante n. 51/2013 rilasciata il 12/08/2013;

- Permesso di costruire – proroga n. 92/2012 rilasciata il 26/11/2012; proroga scadenza del d.p.c. 78/2008 (originario).

SITUAZIONE URBANISTICA: PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona AR 1 – AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A..

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la situazione e la regolarità urbanistica nonché a raccogliere tutte le informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie.

ONERI CONDOMINIALI:

spese ordinarie annue di gestione pari ad Euro 1.850,00

spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute pari ad Euro 0

spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari ad Euro 615,97

(il tutto come da perizia in data 25.11.2024)

PROVENIENZA: atto di compravendita Notaio Dott. Marco Novara di Castellanza del 20.4.2009 nn. 56874/23439 di rep., trascritto a Milano 2 in data 14.5.2009 ai nn. 57432/34970.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: l'immobile risulta conforme.

Si fa presente che su tale immobile (Lotto 2) risulta trascritta la seguente formalità: preliminare di compravendita trascritto in data 29.1.2019 ai nn. 10836/7281. Tale formalità non potrà essere ordinata di cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione in sede di emissione del Decreto di trasferimento, tuttavia i diritti degli aggiudicatari non subiranno pregiudizio alcuno dal momento che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare sono venuti a mancare con la scadenza del preliminare e senza che risultino trascritti gli atti previsti dall'art. 2645bis, terzo comma, C.C..

Il Delegato fa presente altresì che l'atto indicato in perizia al punto 4.1.3. "VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO" è relativo alla sussistenza di un vincolo urbanistico che rimarrà a carico dell'acquirente e che interessa il bene comune non censibile distinto con il sub. 8; detto subalterno 8 consta di fatto in due aree esterne al recinto condominiale poste lungo Via dei Ronchi il cui diritto di proprietà spetta in misura proporzionale millesimale a ciascun condomino, dette aree devono però intendersi in modo perpetuo destinate a parcheggi esterni ad uso pubblico.

LOTTO 3

In Comune di Solbiate Olona, Via dei Ronchi n. 36B, per la piena ed intera proprietà:
appartamento + box doppio – L'appartamento ha una superficie commerciale di 94,00 mq. ed è situato al piano primo dell'edificio condominiale con accesso dal civico 36/B di Via dei Ronchi dalla scala "sub 5". L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, anticamera, due servizi igienici, due balconi zona notte, un balcone/terrazzino in zona giorno. Il box doppio ha una superficie commerciale di 40,00 mq. ed è posto al piano S1 dell'edificio. Detto immobile risulta censito al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

- (appartamento) Foglio 3, particella 7760 sub. 44 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano 1. Coerenze: da nord: bene comune non censibile sub 5 scala – altra unità immobiliare sub 45 est – prospetto verso corsello carraio sub 3 sud – altra unità immobiliare sub 24 ovest – prospetto verso area pertinenziale altra unità immobiliare sub 25;
- (box doppio) Foglio 3, particella 7760 sub. 30 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 35 mq., rendita 84,96 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano S1. Coerenze: da nord: bene comune non censibile sub 5 passaggio pedonale – altra unità immobiliare sub 31 est – bene comune non censibile sub 3 corsello carraio sud - altra unità immobiliare sub 24 ovest – terrapieno verso aree esclusive di altra unità immobiliare sub 25 – bene comune non censibile sub 5 intercapedine condominiale.

STATO DI POSSESSO: l'immobile risulta occupato da soggetto terzo in virtù di contratto preliminare di compravendita trascritto il 29.1.2019 e scaduto per effetto della mancata stipula del definitivo e perciò NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Si dà atto peraltro che il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione.

PRATICHE EDILIZIE:

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 78/2008, per lavori di nuova costruzione di edifici pluripiani di civile abitazione, rilasciata il 17/02/2009;
- Permesso di costruire – variante n. 39/2010 rilasciata il 16/03/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 80/2010 rilasciata il 08/07/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 37/2011 rilasciata il 15/06/2011;

- Permesso di costruire – variante n. 51/2013 rilasciata il 12/08/2013;- Permesso di costruire
- proroga n. 92/2012 rilasciata il 26/11/2012; proroga scadenza del d.p.c. 78/2008
(originario).

SITUAZIONE URBANISTICA: PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in
zona AR 1 – AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione
ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A..

**Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare presso l'Ufficio
Tecnico competente la situazione e la regolarità urbanistica nonché a raccogliere
tutte le informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie.**

ONERI CONDOMINIALI:

spese ordinarie annue di gestione pari ad Euro 1.870,00

spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute pari ad Euro 0

spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari ad Euro 684,09

(il tutto come da perizia in data 25.11.2024)

PROVENIENZA: atto di compravendita Notaio Dott. Marco Novara di Castellanza del 20.4.2009
nn. 56874/23439 di rep., trascritto a Milano 2 in data 14.5.2009 ai nn. 57432/34970.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: l'immobile risulta conforme.

**Si fa presente che su tale immobile (Lotto 3) risulta trascritta la seguente formalità:
preliminare di compravendita trascritto in data 29.1.2019 ai nn. 10834/7279.**

**Tale formalità non potrà essere ordinata di cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione
in sede di emissione del Decreto di trasferimento, tuttavia i diritti degli aggiudicatari
non subiranno pregiudizio alcuno dal momento che gli effetti della trascrizione del
contratto preliminare sono venuti a mancare con la scadenza del preliminare e senza
che risultino trascritti gli atti previsti dall'art. 2645bis, terzo comma, C.C..**

**Il Delegato fa presente altresì che l'atto indicato in perizia al punto 4.1.3. "VINCOLI
ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE – ATTI DI
ASSERVIMENTO URBANISTICO" è relativo alla sussistenza di un vincolo urbanistico
che rimarrà a carico dell'acquirente e che interessa il bene comune non censibile
distinto con il sub. 8; detto subalterno 8 consta di fatto in due aree esterne al recinto
condominiale poste lungo Via dei Ronchi il cui diritto di proprietà spetta in misura**

proporzionale millesimale a ciascun condomino, dette aree devono però intendersi in modo perpetuo destinate a parcheggi esterni ad uso pubblico.

LOTTO 4

In Comune di Solbiate Olona, Via dei Ronchi n. 36B, per la piena ed intera proprietà:

appartamento + box singolo + posto auto – L'appartamento ha una superficie commerciale di 79,00 mq. ed è situato al piano primo dell'edificio condominiale con accesso dal civico 36/B di Via dei Ronchi dalla scala "sub 6". L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due anticamere, due servizi igienici, due balconi zona notte, un balcone/terrazzino in zona giorno. Il box singolo ha una superficie commerciale di 26,00 mq. ed è posto al piano S1 dell'edificio. Il posto auto della superficie commerciale di 13,00 mq. è posto al piano terra dell'edificio condominiale.

Detto immobile risulta censito al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

- (appartamento) Foglio 3, particella 7760 sub. 47 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano 1.

Coerenze: da nord: prospetto verso area pertinenziale altra unità immobiliare sub 28 est – prospetto verso corsello carraio sub 3 sud - altra unità immobiliare sub 46 - bene comune non censibile sub 6 scala ovest – prospetto verso area pertinenziale altra unità immobiliare sub 28;

- (box singolo) Foglio 3, particella 7760 sub. 33 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 24 mq., rendita 58,26 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano S1.

Coerenze: da nord: altra unità immobiliare sub 34 est – corsello carraio sub 3 sud - altra unità immobiliare sub 32 ovest – bene comune non censibile sub 7 passaggio pedonale condominiale;

- (posto auto) Foglio 3, particella 7760 sub. 18 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 4, consistenza 13 mq., rendita 22,83 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano T.

Coerenze: da nord: bene comune non censibile sub 9 spazio di manovra est - bene comune non censibile sub 9 spazio di manovra sud - altra unità immobiliare sub 17 ovest – bene comune non censibile sub 9 spazio di manovra.

STATO DI POSSESSO: l'immobile risulta occupato da soggetto terzo in virtù di contratto preliminare di compravendita trascritto il 13.2.2019 e scaduto per effetto mancata stipula del definitivo e perciò NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Si dà atto peraltro che il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione.

PRATICHE EDILIZIE:

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 78/2008, per lavori di nuova costruzione di edifici pluripiani di civile abitazione, rilasciata il 17/02/2009;
- Permesso di costruire – variante n. 39/2010 rilasciata il 16/03/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 80/2010 rilasciata il 08/07/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 37/2011 rilasciata il 15/06/2011;
- Permesso di costruire – variante n. 51/2013 rilasciata il 12/08/2013;- Permesso di costruire – proroga n. 92/2012 rilasciata il 26/11/2012; proroga scadenza del d.p.c. 78/2008 (originario).

SITUAZIONE URBANISTICA: PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona AR 1 – AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A..

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la situazione e la regolarità urbanistica nonché a raccogliere tutte le informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie.

ONERI CONDOMINIALI:

spese ordinarie annue di gestione pari ad Euro 1.580,00

spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute pari ad Euro 0

spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari ad Euro 562,47

(il tutto come da perizia in data 25.11.2024)

PROVENIENZA: atto di compravendita Notaio Dott. Marco Novara di Castellanza del 20.4.2009 nn. 56874/23439 di rep., trascritto a Milano 2 in data 14.5.2009 ai nn. 57432/34970.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: l'immobile risulta conforme.

Si fa presente che su tale immobile (Lotto 4) risulta trascritta la seguente formalità: preliminare di compravendita trascritto in data 13.2.2019 ai nn. 17630/11867. Tale formalità non potrà essere ordinata di cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione in sede di emissione del Decreto di trasferimento, tuttavia i diritti degli aggiudicatari non subiranno pregiudizio alcuno dal momento che gli effetti della trascrizione del

contratto preliminare sono venuti a mancare con la scadenza del preliminare e senza che risultino trascritti gli atti previsti dall'art. 2645bis, terzo comma, C.C..

Il Delegato fa presente altresì che l'atto indicato in perizia al punto 4.1.3. "VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO" è relativo alla sussistenza di un vincolo urbanistico che rimarrà a carico dell'acquirente e che interessa il bene comune non censibile distinto con il sub. 8; detto subalterno 8 consta di fatto in due aree esterne al recinto condominiale poste lungo Via dei Ronchi il cui diritto di proprietà spetta in misura proporzionale millesimale a ciascun condomino, dette aree devono però intendersi in modo perpetuo destinate a parcheggi esterni ad uso pubblico.

LOTTO 5

In Comune di Solbiate Olona, Via dei Ronchi n. 36B, per la piena ed intera proprietà:
appartamento + box singolo – L'appartamento ha una superficie commerciale di 55,00 mq. ed è situato al piano primo dell'edificio condominiale con accesso dal civico 36/B di Via dei Ronchi dalla scala "sub 6". L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, anticamera, un servizio igienico, un balcone zona notte, un balcone in zona giorno. Il box singolo ha una superficie commerciale di 28,00 mq. ed è posto al piano S1 dell'edificio. Detto immobile risulta censito al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

- (appartamento) Foglio 3, particella 7760 sub. 46 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 247,90 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano 1. Coerenze: da nord: bene comune non censibile sub 6 scala – altra unità immobiliare sub 47 est – prospetto verso corsello carraio sub 3 sud – altra unità immobiliare sub 45 ovest – prospetto verso area pertinenziale altra unità immobiliare sub 27;
- (box singolo) Foglio 3, particella 7760 sub. 35 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 6, consistenza 26 mq., rendita 63,11 euro, indirizzo catastale: Via dei Ronchi n. 36/B, piano S1. Coerenze: da nord: bene comune non censibile sub 6 scala – bene comune non censibile sub 3 vano comune - corsello carraio sub 3 sud – altra unità immobiliare sub 34 ovest – bene comune non censibile sub 7 passaggio pedonale.

STATO DI POSSESSO: l'immobile risulta occupato da soggetto terzo in virtù di contratto preliminare di compravendita trascritto il 24.7.2019 e scaduto per effetto mancata stipula del definitivo e perciò NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Si dà atto peraltro che il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione.

PRATICHE EDILIZIE:

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 78/2008, per lavori di nuova costruzione di edifici pluripiani di civile abitazione, rilasciata il 17/02/2009;
- Permesso di costruire – variante n. 39/2010 rilasciata il 16/03/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 80/2010 rilasciata il 08/07/2010;
- Permesso di costruire – variante n. 37/2011 rilasciata il 15/06/2011;
- Permesso di costruire – variante n. 51/2013 rilasciata il 12/08/2013;- Permesso di costruire – proroga n. 92/2012 rilasciata il 26/11/2012; proroga scadenza del d.p.c. 78/2008 (originario).

SITUAZIONE URBANISTICA: PGT – piano di governo del territorio vigente, l'immobile ricade in zona AR 1 – AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 30.1.1 DELLE N.T.A..

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la situazione e la regolarità urbanistica nonché a raccogliere tutte le informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie.

ONERI CONDOMINIALI:

spese ordinarie annue di gestione pari ad Euro 1.050,00

spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute pari ad Euro 0

spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari ad Euro 99,80

(il tutto come da perizia in data 25.11.2024)

PROVENIENZA: atto di compravendita Notaio Dott. Marco Novara di Castellanza del 20.4.2009 nn. 56874/23439 di rep., trascritto a Milano 2 in data 14.5.2009 ai nn. 57432/34970.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: l'immobile risulta conforme.

Si fa presente che su tale immobile (Lotto 5) risulta trascritta la seguente formalità: preliminare di compravendita trascritto in data 24.7.2019 ai nn. 98465/64368. Tale formalità non potrà essere ordinata di cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione in sede di emissione del Decreto di trasferimento, tuttavia i diritti degli aggiudicatari non subiranno pregiudizio alcuno dal momento che gli effetti della trascrizione del

contratto preliminare sono venuti a mancare con la scadenza del preliminare e senza che risultino trascritti gli atti previsti dall'art. 2645bis, terzo comma, C.C..

Il Delegato fa presente altresì che l'atto indicato in perizia al punto 4.1.3. "VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO" è relativo alla sussistenza di un vincolo urbanistico che rimarrà a carico dell'acquirente e che interessa il bene comune non censibile distinto con il sub. 8; detto subalterno 8 consta di fatto in due aree esterne al recinto condominiale poste lungo Via dei Ronchi il cui diritto di proprietà spetta in misura proporzionale millesimale a ciascun condomino, dette aree devono però intendersi in modo perpetuo destinate a parcheggi esterni ad uso pubblico.

*** *** ***

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 dei beni 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.

Si segnala che i trasferimenti saranno assoggettati ad IVA nella misura del 4% se prima casa o del 10% in tutti gli altri casi, sul prezzo di aggiudicazione.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 25.11.2024 a firma del Geom. Edoardo Andrea Torri (con Studio in Olgiate Olona Piazza Sandro Pertini n. 4 – tel. 0331/376778) 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 G.B. Pergolesi n. 2) **entro le ore 13,00 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, 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 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 con il numero del lotto;
- **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., N. 47/24 RGE, Avv. Rachele Tovaglieri", 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
COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ 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.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

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

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale¹ e, quindi, il presentatore dovrà firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 presso il quale è possibile ottenere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all'asta.

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 sul seguente IBAN: IT89A020082280000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202400004700001(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 telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

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 per lotto 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 per lotto 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 del lotto 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 (dicasì 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 gli immobili 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 agli immobili 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 G.B. Pergolesi n. 2, tel. 0331/325861, fax 0331/628538 e.mail: racheletovaglieri@hotmail.com, 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, lì 27 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Rachele Tovaglieri
