



## TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO

### AVVISO DI VENDITA

#### SINCRONA MISTA

Il sottoscritto, Dott. SANDRO ORSI, Dottore Commercialista con studio in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis delegato dal Giudice delle Esecuzioni dr. Nicolò Grimaudo alle operazioni di vendita di cui **all'esecuzione immobiliare 260/23 promossa da Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa**

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di BUSTO ARSIZIO in data 29 novembre 2023;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli art. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la perizia agli atti dell'Arch. Stefano Arcari in data 26 ottobre 2023;
- vista la diserzione alle aste del 22 aprile 2024 e del 7 gennaio 2025;

#### AVVISA

che il giorno **1 APRILE 2025** alle ore **10:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità SINCRONA MISTA** presso la Sala d'Asta allestita nella sede dell'IVG di Busto Arsizio, sita in Viale Sardegna, 3 - BUSTO ARSIZIO (VA) (tel: 0331 322665) dei seguenti immobili sotto descritti:

#### LOTTO UNICO

##### BUSTO ARSIZIO Via Montebello 14

appartamento della superficie commerciale di 319,00 mq, posto al piano secondo e terzo (mansarda) con cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 30268 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/1, classe 4,

consistenza 13 vani, rendita 2.517,73 Euro, indirizzo catastale: Via Montebello n°14, piano: S1-2 -3,

Coerenze in senso orario del piano secondo altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 21; prospetto verso ente comune; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 23; pianerottolo comune di cui al mappale 30268 subalterno 4, da cui si ha l'ingresso; vano ascensore comune; prospetto verso Vicolo Borsa;

prospetto verso Via Montebello; salvo altri;

del piano terzo mansarda: unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 30268, subalterno 21;

prospetto verso ente comune; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 23; prospetto verso Vicolo Borsa; prospetto verso Via Montebello; salvo altri;

della cantina: unita immobiliari di cui al mappale 30268, subalterno 45 e 23; corridoio comune di cui al mappale 30268, subalterno 4 da cui si ha l'accesso; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterni 503; salvo altri.

Accesso e scarico si praticano dalla Via Montebello.

box doppio della superficie commerciale di 43,00mq posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 30268 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 8, consistenza 39,00mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: Via Montebello n° 14, piano: S1;

Coerenze in senso orario: unità immobiliare di cui al mappale 30268 sub 42, terrapieno, corsello comune di cui al mappale 30268 sub 1, di cui si ha l'accesso, altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, sub 44, salvo altri.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive alle seguenti condizioni:

**PREZZO BASE di € 566.400,00**

**OFFERTA MINIMA € 424.800,00**

### **CONFORMITA'**

CONFORMITÀ EDILIZIA:

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ

Alla data di presa visione da parte dello scrivente della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio così come fornita dal personale preposto, non si è avuto riscontro di altri documenti depositati che attestino modifiche o varianti rispetto a quanto denunciato con la DIA N° 280/2011. Dall'esamina delle varie pratiche sono emerse incongruenze e criticità di seguito illustrate, tenuto conto che l'elenco non è da ritenersi esaustivo ma di massima, in funzione del rilievo e del sopralluogo effettuato che è stato eseguito con

difficoltà oggettive dettate dalla presenza di mobili, suppellettili ed ingombri vari.

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

- Il confronto tra le misure nella tavola 1 della pratica edilizia "C.E. 94/2001 recupero sottotetto e varianti interne" (la DIA 280/11 per questo piano non riporta misure in quanto dichiarato "piano non oggetto di intervento") ed il rilievo dello scrivente ha evidenziato alcune difformità: in generale nei locali interni, pur rispettando la forma e la disposizione dei tavolati, in diversi punti non coincidono le misure riportate nella pratica edilizia; in alcuni casi rientrano nelle "tolleranze edilizie", in altri casi eccedono (si rimanda alla rappresentazione grafica nelle tavole grafiche successivamente esposte).

Le quote misurate oggetto di "discrepanze":

- parete ad est dell'ampio soggiorno da pratica 6,78m, da rilievo 6,97m;
- distanza tra i due muri perimetrali nella zona pranzo da pratica 6,02m, da rilievo 5,78m;
- larghezza cabina armadio da pratica 1,83m, da rilievo 1,63m;
- larghezza bagno "B1" da pratica 3,15m, da rilievo 3,30m e così la lunghezza;
- larghezza disimpegno "D1" da pratica 1,20m, da rilievo 1,10m;
- lato est/ovest della cucina da pratica 4,68m, da rilievo 4,47m.

Non si possono escludere che altre misure non riportate sulla tavola di progetto siano difformi dallo stato di fatto dei luoghi.

- L'angolo sud-est del locale cucina non presenta la rientranza, ma prosegue rettilineo, in linea con il muretto perimetrale del terrazzo, cosa per altro effettivamente rappresentata nella planimetria catastale.

PIANO MANSARDA

- Anche dal confronto tra le misure nella tavola unica della pratica edilizia DIA 280/11 ed il rilievo dello scrivente

si sono riscontrate delle difformità (elenco non esaustivo, si rimanda alla rappresentazione grafica nelle tavole grafiche successivamente esposte):

- angolo antistante il piccolo ripostiglio posto sulla parete rivolta ad ovest da pratica 1,30m x 1,28m, da rilievo 2,00m x 2,00m;
- misura del lato con parapetto vetrato aggettante sul soggiorno da pratica 3,57m, da rilievo 3,44m;
- parete costituente "arredo fisso" (serie di pannelli muniti di ante a tutta altezza) posta sul lato sud del locale pluriuso: da pratica  $5,92m + 1,65m + 1,99m = 9,56m$ , da rilievo 9,78m;
- distanza tra parete nord e parete sud del locale pluriuso da pratica 4,47m, da rilievo 4,87m;
- misure della camera da letto posta sul lato ad est da progetto 2,60m e 4,90m, da rilievo rispettivamente 2,83m e 4,24m; larghezza camera da progetto 4,09m da rilievo 3,92m;
- larghezza del bagno da progetto 3,30m, da rilievo 3,55m.

Non si possono escludere che altre misure non riportate sulla tavola di progetto siano difformi dallo stato di fatto dei luoghi.

- La disposizione dei tavolati e dei muri che delimitano il ripostiglio e la scala sono diversi da quanto rappresentato nella tavola di progetto;
- Le altezze intradosso della copertura del piano mansarda rilevate in sede di sopralluogo (anche in questo caso non si sono rilevate tutte le altezze così come indicate nella tavola della concessione edilizia), sono diverse da quelle dichiarate nel progetto:
  - lato nord h 2,04m anziché 2,27m;
  - lato sud h 1,26m anziché 1,80m;
  - l'altezza nel punto più alto risulta 3,57m contro 2,60m;
- Il terrazzo posto sull'estremità est del fabbricato risulta di dimensioni minori (lato corto circa 115cm) rispetto alla rappresentazione grafica di progetto (peraltro senza riportare quote),

Le difformità anche importanti riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi, dove si evidenzieranno graficamente le "difformità" ("gialli" e "rossi") e si illustreranno dettagliati calcoli planivolumetrici, con particolare attenzione agli eventuali incrementi volumetrici che potrebbero esserci considerando ciò che si è riscontrato nel locale cucina al piano secondo, nella camera da letto e nel bagno del piano mansarda. Gli eventuali incrementi di volume dovranno essere necessariamente verificati sui calcoli di progetto dell'intero complesso condominiale e non solo per la singola unità immobiliare oggetto della presente perizia. Inoltre dovrà essere verificato il calcolo dell'altezza media così come "concessionato" nella pratica del recupero del sottotetto (L.R. 15/1996), sia per quanto riguarda l'intera unità immobiliare che per quanto riguarda i singoli locali abitati, così come rappresentati graficamente nella tavola 3 della C.E. 94/2001, poiché come illustrato per punti, alcune altezze sono differenti (si ribadisce che lo scrivente non ha eseguito un rilievo puntuale di tutte le altezze della mansarda). Sulla base delle risultanze si potranno stabilire pertanto quali difformità si potranno sanare e quali, nella peggiore delle ipotesi, non sanare e pertanto passibili di un ripristino dello stato dei luoghi o di una "fiscalizzazione" degli abusi, illustrando le conclusioni dei rilievi all'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio. In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere.

Occorre presentare:

- un Permesso di Costruire o SCIA in sanatoria, (tipo di pratica se Permesso di Costruire o SCIA da inquadrare secondo indicazioni dei tecnici comunali) ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.

- un Esame di impatto paesistico così come richiesto dalle linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al

n.47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;

- Eventuale, se richiesta specificatamente per le condizioni riscontrate in sede di sanatoria, una successiva presentazione della Domanda per l'agibilità attraverso la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).

Al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio/urbanistico/catastale il bene in esame, lo scrivente non è in grado di appurare con precisione quali documenti l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio potrebbe richiedere in quanto solo con la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e l'apertura dell'istruttoria i tecnici comunali potrebbero richiedere integrazioni che, a livello della presente valutazione peritale, non è oggettivamente possibile conoscere.

#### COSTI PER LA SANABILITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto quindi definire una decurtazione certa e precisa sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima, poiché si dovrebbero definire con l'ente esaminante la pratica edilizia gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando le pratiche stesse e successivamente attendere la determina da parte del dirigente con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sull'edificio.

Il quesito peritale comunque richiede all'esperto estimatore che (si cita) : "...nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche sanabili l'esperto procederà ad indicare le attività necessarie per regolarizzare l'immobile (...) indicando le spese presumibili per procedersi alla sanatoria che sarà comunque effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo verrà decurtato dal valore finale del bene.

Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche non sanabili l'esperto provvederà ad indicare le opere necessarie al ripristino dell'immobile, quantificando le relative spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che verranno decurtate dal valore finale del bene...".

Avendo riscontrato una situazione dal punto di vista delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali che non può essere definita in questa sede se sanabile in toto o in parte come sopra illustrato, si ritiene di stabilire un coefficiente di deprezzamento pari al 5% del valore dei beni che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, eventuali opere edilizie di ripristino, oneri professionali, ecc. ) relativi agli interventi da eseguire sui beni, con una importante conclusione:

in considerazione della casistica riscontrata e dei relativi possibili interventi di messa in ripristino, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche

necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Busto Arsizio, con il supporto di un tecnico del settore (geometra. architetto o ingegnere) in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale del box auto riporta inoltre un presumibile refuso nell'aver indicato l'altezza interna pari a 2,40m, mentre da rilievo è risultata circa 2,70m come per altro riportata nei disegni della pratica edilizia.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA:

si rimanda alle considerazioni già espresse sopra.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

nulla da segnalare.

ALTRE CONFORMITÀ:

conformità degli impianti: si rimanda alle considerazioni già espresse sopra.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura dell'Arch. Stefano Arcari in data 26 ottobre 2023, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n.32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea, come da indicazioni contenute nella delega allegata al presente avviso.

\*\*\*\*\*

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP) ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c e 631 bis c.p.c a cura di Astalegale.net SpA, in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione. Le spese per la pubblicità sul PVP, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente.

2. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c:

a) Per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it) e nel portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio con campagna pubblicitaria web marketing; Pubblicazione di un estratto sul quotidiano La Prealpina

b) Per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE SRL: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio Postal Target (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio Gestionale Aste sui maggiori portali immobiliari privati: [www.casa.it](http://www.casa.it) , [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie;

### **CUSTODE**

E' data la possibilità di visitare l'immobile oggetto di vendita forzata, tramite la Società **G.I.V.G. SRL con sede in VARESE (VA), Via Valgella n. 11 (tel.0332/335510 - fax 0332/335425 - e-mail: [segreteria.va@givg.it](mailto:segreteria.va@givg.it)).**

Le visite potranno avere luogo fino a 7 giorni prima dell'asta.

### **STATO OCCUPATIVO:**

gli immobili sono occupati dalla debitrice.

## CONDIZIONI DI VENDITA

\* Offerta con modalità analogica/cartacea;

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato entro le ore 13.00 del giorno 31 marzo 2025, precedente la data della vendita;**

sulla busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del soggetto che deposita il plico, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista e alla procedura, per una somma pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza, se risulta inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega o in misura inferiore al 15 % del prezzo da lui offerto;

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

\* 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](mailto: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](http://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 digitale<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo".

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 decimo 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.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica ovvero nei modi previsti dal citato art. 15. In tale ipotesi, in ogni caso, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail all'G.I.V.G. Busto Arsizio all'indirizzo (segreteria.ba@givg.it oltre alla cancelleria (esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it)

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE** Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT89A0200822800000104651813** con la seguente causale:

POSIZIONE(spaziatura)AAAAPPPPP00001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente. Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l.** all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto: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.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega ovvero on-line, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

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

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

Nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica.

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

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

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

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

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

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

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

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione e 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.



A seguito dell'aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro 120 giorni dalla gara e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

Si precisa che;

□ la vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo;

□ la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni;

□ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;

□ la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

□ 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'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2015.

□ per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Rilevato che il D.M. n.32/2015 prevede che le operazioni relative allo svolgimento della vendita telematica debbano essere espletate sotto la cura del gestore quale soggetto autorizzato dal giudice e sotto il controllo del Professionista Delegato quale referente.

\*\*\*\*\*

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze 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 concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni presso studio del dr. Sandro Orsi sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi n. 1/bis (Telefono 0331/321165 - Fax 0331/328644, indirizzo di posta elettronica [esecuzioni@obmassociati.com](mailto:esecuzioni@obmassociati.com)) **previo appuntamento.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Busto Arsizio, lì 8 gennaio 2025

Il Professionista Delegato dr. Sandro Orsi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandro Orsi', with a stylized, cursive script.