

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 422/2018
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1) UNICO

In comune di **CERRO MAGGIORE (VA)**, nel fabbricato a carattere condominiale con accesso dalla via Dante Alighieri n. 58:

- ufficio al piano terra composto da ingresso su ambiente aperto, sala riunioni, bagno, ripostiglio;
- posto auto al piano terra.

Quanto descritto risulta ancora censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 10

mappale 570 sub. 716, via Dante Alighieri snc, P. T, cat. A/10, classe 1, vani 5,5, R.C. Euro 1.391,85;

mappale 570 sub. 715, via Dante Alighieri snc, P. T, cat. C/6, classe 2, mq. 14, R.C. Euro 26,03;

Confini del sub. 716: mappale 328, mappale 747, altra unità immobiliare, cortile, ingresso e vano scale comuni.

Confini del sub. 715: mappale 639, cortile comune, altro posto auto.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 c.c..

- appartamento al piano primo composto da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno e due balconi;
- posto auto al piano terra.

Quanto descritto risulta ancora censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 10

mappale 570 sub. 703, via Dante Alighieri snc, P. 1, cat. A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 348,61;

mappale 570 sub. 713, via Dante Alighieri snc, P. T, cat. C/6, classe 2, mq. 14, R.C. Euro 26,03;

Confini del sub. 703: unità al sub. 704, scala comune, prospetto su mappale 748 e cortile comune, altra unità immobiliare.

Confini del sub. 713: mappale 639, post auto sub. 715, altri posti auto.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 c.c..

- appartamento al piano primo composto da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno e balcone;
- posto auto al piano terra.

Quanto descritto risulta ancora censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 10

mappale 570 sub. 704, via Dante Alighieri snc, P. 1, cat. A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 348,61;

mappale 570 sub. 711, via Dante Alighieri snc, P. T, cat. C/6, classe 2, mq. 15, R.C. Euro 27,89;

Confini del sub. 704: unità al sub. 703, scala comune, prospetto su mappale 328 e 746, altra unità immobiliare.

Confini del sub. 711: mappali 639, 638, 747, altri posti auto.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 c.c..

- appartamento al piano secondo composto da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno e due balconi;
- posto auto al piano terra.

Quanto descritto risulta ancora censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 10

mappale 570 sub. 705, via Dante Alighieri snc, P. 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 348,61;

Confini del sub. 705: altra unità immobiliare, scala comune, prospetto su mappale 748 e cortile comune, altra unità immobiliare.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 c.c..

- appartamento al piano secondo composto da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno e balcone;

- due posti auto al piano terra.

Quanto descritto risulta ancora censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 10

mappale 570 sub. 706, via Dante Alighieri snc, P. 2, cat. A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 348,61;

mappale 570 sub. 710, via Dante Alighieri snc, P. T, cat. C/6, classe 2, mq. 15, R.C. Euro 27,89;

mappale 570 sub. 712, via Dante Alighieri snc, P. T, cat. C/6, classe 2, mq. 15, R.C. Euro 27,89;

Confini del sub. 706: altra unità immobiliare, scala comune, prospetto su mappale 328 e 746, altra unità immobiliare.

Confini del sub. 710: mappali 747, altri posti auto.

Confini del sub. 712: sub. 710, altri posti auto.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 c.c..

Per l'intero fabbricato compendiate quanto sopra descritto, come risulta dalla relazione dell'esperto in atti e alla cui consultazione espressamente si fa rinvio, risulta:

77.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Permesso di Costruire N. 40/2004 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di realizzazione di palazzina residenziale - terziaria, presentata il 25/09/2003 con il n. 16174 di protocollo, rilasciata il*

29/03/2004 con il n. 10378 del 01/06/2004 di protocollo

*Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 109/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***,*

per lavori di Varianti interne alla palazzina di cui al P. di C. 40/2004, aumento di superficie dell'ufficio esistente a discapito

della residenza, presentata il 21/05/2007, rilasciata il 22/05/2007 con il n. 9625 di protocollo, agibilità del 06/10/2011

con il n. 17247 del 07/10/2011 di protocollo.

L'agibilità è da intendersi: "attestazione sostitutiva di agibilità" ai sensi dell'art. 25 comma 3 del DPR 380/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante parziale al P.G.T. - febbraio 2014 L'area in cui è stata edificata la palazzina è all'interno di "Area B2 - Residenziale esistente e di completamento". (...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Si segnalano difformità nella distribuzione interna dei locali delle varie unità immobiliari oggetto della presente

procedura esecutiva (si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente), in particolare:

UFFICIO P.T. sub 716

1. Il locale ripostiglio affiancato alla sala riunioni posta a nord-est non è stato realizzato: manca la parete di divisione tra i due locali;

2. diversa distribuzione dei tavolati che supera le tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i.;

3. si sono creati due fori semicircolari nella soletta tra il piano interrato ed il piano terra nella sala riunioni (nord-est) e l'ufficio (sud-ovest) coperti con lastre in vetro antisfondamento al fine di creare delle "vedute" sulle

vasche d'acqua sottostanti;

4. le vetrate che formano i "bow window" nei locali sopra menzionati hanno una disposizione differente rispetto

alla figura semicircolare di progetto e delimitano una superficie lorda a pavimento maggiore (circa 0,50mq per bovindo);

5. il muro che delimita il vano scala comune con l'ufficio, sul lato antistante l'ascensore, è stato realizzato "più spostato" verso l'ascensore, creando uno spazio minore di accesso all'ascensore medesimo: 1,34m contro 1,50m dichiarati nella pratica edilizia, ciò preclude i requisiti minimi previsti dal D.M. 236/87, art. 8.1.12, dove la piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina deve essere da 1,50m x 1,50m.

APPARTAMENTI 1° P. e 2° P. sub 703, 704, 705 e 706.

1. diversa distribuzione dei tavolati che supera le tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i.;
2. le vetrate che formano i "bow window" nei locali con destinazione cucina hanno una disposizione differente rispetto alla figura semicircolare di progetto e delimitano una superficie lorda a pavimento maggiore (circa 0,50mq per bovindo);
3. il muro che delimita il vano scala comune con i locali destinati a camere da letto (lato nord-est), sul lato antistante l'ascensore, è stato realizzato "più spostato" verso l'ascensore, come al piano terra, causando la medesima problematica già menzionata al "punto 5" dell'ufficio.

NOTA IMPORTANTE SULLE DIFFORMITÀ:

Non si esclude che possano sussistere altre difformità relative agli spazi comuni o alla composizione distributiva di altri elementi spaziali costituenti l'edificio non visionati dallo scrivente, in quanto non oggetto della presente procedura, la cui analisi esula dall'incarico assegnato, che riguarda il "rilevare difformità catastali-urbanistiche ed amministrative" sui soli beni oggetto di pignoramento.

Nel caso delle misurazioni eseguite sulle parti esterne del fabbricato, si sottolinea che per difficoltà operative (presenza vasca ricolma d'acqua, ostacoli quali alberi e siepi, ecc...) non sono state completate nella loro interezza, pertanto i disegni allegati alla presente riportano solo misure verificate dallo scrivente.

NOTA IMPORTANTE SULLA RIMESSIONE IN PRISTINO (SENTENZA N° 1398/2023) Si dovrà tenere conto di quanto disposto dal giudice con sentenza n° 1398/2023 pubblicata in data 27/09/2023 in cui parte del vano scala ed i balconi degli appartamenti del piano primo e secondo posti sul lato sud-ovest della palazzina dovranno essere demoliti con le conseguenti "pesanti" opere di adeguamento del vano scala stesso che, riducendosi, dovrà trovare una idonea trasformazione coinvolgendo molto presumibilmente anche gli spazi interni delle varie unità immobiliari. Qualsiasi soluzione progettuale esula dall'incarico dello scrivente, pertanto si rimanda al successivo paragrafo: **"conclusioni sulle difformità riscontrate in sede di sopralluogo"**.

CONCLUSIONI SULLE DIFFORMITÀ RISCOSTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Le difformità riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica edilizia 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 incrementi volumetrici che si sono ravvisati nella zona dei "bow window" dell'ufficio e degli appartamenti.

Inoltre occorreranno degli importanti interventi di demolizione della porzione del vano scala costruito su terreno di altra proprietà, così pure la demolizione dei balconi posti sul lato sud-ovest occupanti, in proiezione, parte del terreno sempre di altra proprietà.

La demolizione ed il successivo adeguamento e trasformazione dovranno necessariamente essere oggetto di progetto per ridefinire gli spazi di accesso e di collegamento che attualmente sono garantiti dal vano scala e dall'ascensore.

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere al fine di giungere ad una possibile "sanabilità" del bene immobile ed ad un adeguamento con rimessa in pristino di quelle porzioni oggetto di demolizione come da sentenza n° 1398/2023.

ITER PER SANARE LE DIFFORMITÀ RISCOSTRATE E MESSA IN PRISTINO

Si dovranno necessariamente predisporre:

1. pratica edilizia in sanatoria e rimessa in pristino riguardante le parti comuni del fabbricato nel merito del vano scala e della zona antistante l'ascensore i cui costi (tecnico rilevatore incaricato, oneri di oblazione, diritti, ecc..) dovranno essere suddivisi per i millesimi (o quote proporzionali se la tabella millesimale non esiste) delle varie proprietà.
2. pratica di CILA ai sensi dell'articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 relativa alle difformità rilevate all'interno dell'ufficio e degli appartamenti;
3. presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per l'aggiornamento dell'agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, L. 7 agosto 1990, n. 241) se richiesta dall'Ufficio Tecnico di Cerro Maggiore alla luce dell'ordinanza di inagibilità.

Dalla suddetta relazione risultano irregolarità urbanistiche, come precisato nella suddetta relazione, cui si fa espresso rinvio. Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella relazione dell'Esperto in atti cui si rinvia e nei titoli di provenienza con particolare riguardo alla servitù prevista nell'atto in data 16 Aprile 2004 n.162413/17964 di repertorio in autentica Dr. Mario Fugazzola Notaio in Legnano, ivi registrato il 19 Aprile 2004 al n.1183 - serie 1T e trascritto a Milano Il 20 Aprile 2004 ai nn.53033/26583 in ordine alla vasca in muratura, a cui si fa espresso rinvio per ogni contenuto e previsione, se e in quanto tutt'ora attuale.

Si precisa che:

- l'immobile risulta gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Eventuali domande giudiziali o altri gravami diversi dalle ipoteche e pignoramenti non verranno cancellate con il decreto di trasferimento;
- in relazione alla sentenza n. 1398/2023 emessa all'esito del giudizio n. 517/2021 con cui è stato disposto la rimessione in pristino dettagliata nella relazione dell'Esperto, cui si fa espresso rinvio, si evidenzia che, nella fase cautelare, l'opposizione spiegata dal debitore esecutato e dal terzo è stata rigettata essendo stata ritenuta la sentenza n. 1398/2023 non opponibile alle pretese vantate dal creditore procedente e quindi dell'eventuale aggiudicatario, anche a norma dell'art. 2919 c.c.
- fatta ulteriore avvertenza alla pronuncia adottata dal giudice dell'esecuzione in sede cautelare è seguita l'ordinanza emessa dal Collegio in data 7.2.2024 nel procedimento R.G. 5077/2023+5146/2023 con cui si è evidenziato che *"il giudice dell'esecuzione ha disposto la vendita degli immobili come identificati nella relazione di stima predisposta dall'Arch. Stefano Arcari in data 26.7.2023, nei quali non sono ricompresi i mappali nr. 748,749 e 328 che sono chiaramente indicati quali fondi limitrofi non oggetto di esecuzione (e che, quindi, non possono essere trasferiti all'aggiudicatario, nonostante sugli stessi siano state realizzate opere poste a servizio o addirittura inglobate nell'edificio confinante"*.
- al momento dell'accesso del perito gli immobili risultavano liberi in fatto nella disponibilità del custode giudiziario.

Per la visione degli immobili (possibile secondo il calendario del Custode e sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice: "G.I.V.G. S.r.l." - Istituto Vendite Giudiziarie Varese, via Sardegna n. 3 Busto Arsizio (Tel 0331.322665-0331320474).

VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

Il giorno **28/04/2025**, alle **ore 09.00 e seguenti**, avanti l' Avv. Giovanni Piazza, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura, presso il recapito in Busto Arsizio, via Parini n. 1 e per il tramite del portale del gestore della vendita telematica ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l., avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale gara sincrona mista (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

1) gli immobili saranno posti in vendita in un **LOTTO UNICO** al prezzo base di Euro 221.440,00. Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 166.080,00**. Aumenti in caso di gara **Euro 5.000,00**.

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

a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

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

La busta chiusa dovrà contenere:

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

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "avv. Giovanni Piazza R.G.E. 422/2018 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO", per un importo pari al 15 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

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

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

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

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

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

b) OFFERTA TELEMATICA

l'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta

Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del predetto gestore della vendita, e andrà inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- 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 alla 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;**

- il versamento di cui al punto l) dell’art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato **tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT89A020082280000104651813 con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)201800042200001(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)

- il presentatore deve coincidere con l’offerente, pertanto l’offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all’offerente, fatta salva l’ipotesi di offerta per l’acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

- 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,

certificato 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;

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.

3) 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.

4) Alla data e nel luogo sopra indicato il Professionista Delegato disporrà l'ammissione e/o l'esclusione delle offerte cartacee e telematiche in presenza degli offerenti in persona e *on line*. Parteciperanno alle operazioni fisicamente coloro che risulteranno aver presentato offerta cartacea e *on line* coloro che risulteranno aver proposto offerta telematica.

In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

5) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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.

6) In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

7) in caso di pluralità di offerte: alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- gli offerenti per via analogica comparendo personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

a) 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;

b) 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);

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

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

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

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

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

Detti versamenti potranno essere effettuati mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E. 422/2018 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO"**, mediante deposito, presso il predetto recapito ovvero mediante distinti (1.- saldo prezzo Lotto ____ e 2.- fondo spese aggiudicatario Lotto____) bonifici bancari **sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT89A020082280000104651813 con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)2018004220001(spaziatura) saldo prezzo / fondo spese aggiudicatario.**

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

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

9) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali del trasferimento;

10) Le offerte in aumento sull'offerta più alta verranno stabilite in ossequio all'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione.

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

Nel caso sussista mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a "avv.

Giovanni Piazza R.G.E. 376/2022 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO”.

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

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

12) Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

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

Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Giovanni Piazza telefono 0331 623798.

BUSTO ARSIZIO, lì 31/01/2025

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA