



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura esecutiva n. 391/2023 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Alessandra Cadorin**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 07/05/2024

RENDE NOTO

che il **giorno 05/09/2024** alle **ore 14,00**

presso lo studio in Busto Arsizio (VA) Largo Giardino n. 5, si procederà alla **vendita senza incanto** 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 146.000,00 (Lotto 1)**

per il prezzo base stabilito di **Euro 83.000,00 (Lotto 2)**

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

Euro 109.500,00 (Lotto 1),

Euro 62.250,00 (Lotto 2),

importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

Qualora l'offerta ribassata sia l'unica pervenuta e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO 1

In Comune di Saronno (VA), Via Ungaretti n. 3, quartiere Campo Sportivo, per la piena ed intera proprietà: appartamento al piano secondo avente superficie commerciale di mq. 131,10, composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio accessibile anche dalla scala e due balconi, porzioni di sottotetto non abitabile e non separato al piano terzo, cantina al piano primo sottostrada e box singolo della superficie commerciale di 12,00 mq. al piano terra.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Sezione Urbana SA, Foglio 18, particella 104 sub. 503 e particella 160 sub. 503 graffate, Via Giuseppe Ungaretti n. 3, Piano 2, Categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale totale 128 mq., totale escluse aree scoperte 123 mq., rendita € 650,74,

- Sezione Urbana SA, Foglio 18, particella 104 sub. 504 e particella 160 sub. 504 graffate, Via Giuseppe Ungaretti n. 3, Piano 3, Categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq., superficie catastale totale 29 mq., rendita € 45,19,

- Sezione Urbana SA, Foglio 18, particella 104 sub. 502 e particella 160 sub. 502 graffate, Via Giuseppe Ungaretti n. 3, Piano S1, Categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 14 mq., rendita € 15,49,

- Sezione Urbana SA, Foglio 18, particella 104 sub. 501 e particella 160 sub. 501 graffate, Via Giuseppe Ungaretti n. 3, Piano T, Categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita € 28,92,

già Sezione Urbana SAR, Foglio 18, Particella 160, subalterno 2 graffato particella 104 subalterno 4.

Coerenze:

- dell'appartamento: ad est prospetto su ente comune, a sud altra u.i., ad ovest per un primo tratto prospetto sul cortile comune e per un secondo tratto salto rientrante il vano scala comune, a nord un primo tratto vano scala comune e per un secondo tratto a salto saliente prospetto sul cortile comune;

- del sottotetto: prima porzione: ad est prospetto verso l'ente comune, a sud ripostiglio 1, ad ovest passaggio dal quale si accede, a nord ripostiglio 2. seconda porzione: ad est passaggio dal quale si accede, a sud ripostiglio 1, ad ovest prospetto verso l'ente comune, a nord ripostiglio 2;

- della cantina: ad est il passaggio comune dal quale si accede, a sud cantina n. 1, ad ovest cortile comune, a nord cantina n. 2;

- del box: ad est altro box , a sud cortile comune, ad ovest altro box, a nord altra proprietà.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

STATO DI POSSESSO: dalla perizia estimativa risulta che alla data del sopralluogo del ctu gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

Se gli immobili sono occupati da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

ONERI CONDOMINIALI: dalla perizia risulta che la gestione condominiale è in autogestione; l'area pertinenziale dell'intero immobile residenziale è in comune con le altre unità immobiliari.

PROVENIENZA: gli immobili sono pervenuti in piena proprietà alle parti esegutate, in regime di comunione legale, per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dr. Belasio Mario di Saronno del 14/11/1975 rep. 53916, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 12/12/1975 Reg. Gen. 42804 e Reg. Part. 35879.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: dalla perizia risulta che la qualità degli impianti tecnici è nella media. La centrale termica è condivisa con l'appartamento del piano inferiore.

LOTTO 2

In Comune di Origgio (VA), Via ai Ronchi n. 17, per la proprietà superficaria per 99 anni, di cui 62 restanti: appartamento al piano primo avente superficie commerciale di mq. 98,00, composto da soggiorno con cucina, disimpegno, due camere, bagno, balconi, cantina e box singolo della superficie commerciale di 16,00 mq al piano seminterrato.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Foglio 3, particella 5296 sub. 6, Via ai Ronchi, Piano 1-S1, Categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 97 mq., totale escluse aree scoperte 95 mq., rendita € 369,27;
- Foglio 3, particella 5296 sub. 14, Via ai Ronchi, Piano S1, Categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq., superficie catastale 18 mq., rendita € 35,53.

Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio, come per legge, in ragione di millesimi 68,59 per l'appartamento e la cantina e millesimi 7,43 per il box, nonché alla quota di 483/6250 delle aree urbane censite al catasto fabbricati come segue: foglio 3 – mappale 8958 – Categoria F/1, Consistenza 112 mq. e foglio 3 – mappale 8959 – Categoria F/1, Consistenza 4 mq.

Coerenze:

- dell'appartamento: alloggio al sub. 7, prospetto su area comune ed enti comuni (pianerottolo e vano scala);
- della cantina e dell'autorimessa in unico corpo: autorimesse sub. 15 e16 , cantina al sub. 12, corridoio e spazio di manovra comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

STATO DI POSSESSO: dalla perizia estimativa risulta che alla data del sopralluogo del ctu gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Se gli immobili sono occupati da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

ONERI CONDOMINIALI: dalla perizia risulta che:

- le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad Euro 1.505,16,
- le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute ammontano ad Euro 0,00,
- le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad Euro 1.369,25
- millesimi condominiali 77,28.

- ulteriori avvertenze: l'area pertinenziale dell'intero immobile residenziale è in uso comune con le altre unità immobiliari ed è di proprietà del Comune di Origgio, in quanto superficiari.

PROVENIENZA: gli immobili sono pervenuti, per la proprietà superficiaria, alla parte eseguita, coniugata in regime di separazione dei beni, per atto notarile pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Dr. Bortoluzzi Andrea di Gallarate dell'01/03/2005 rep. 90198/8341, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 07/03/2005 Reg. Gen. 30451 e Reg. Part. 15157.

Il trasferimento segue con quanto riportato dalla Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865 e degli artt. 952 e ss. c.c., stipulata con atto in data 18/05/1988 a rogito del Notaio Dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 26299/2801 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 03/06/1988 ai nn. 43940/31848 a favore del Comune di Origgio e successivo atto di modifica, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 17/02/1992 n. 179 c. 2 lettera a), in data 25/10/2004 a rogito del Notaio Dr. Andrea Bortoluzzi di Gallarate ai nn. 88418/8080 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 05/11/2004 ai nn. 159022/83566.

In virtù della suddetta convenzione l'acquirente dovrà richiedere al Comune l'autorizzazione per un eventuale successivo trasferimento nel rispetto delle condizioni della Convenzione e della relativa normativa, nonché per un'eventuale richiesta di riscatto del diritto di superficie. Chi acquista deve essere edotto che l'immobile deve rispettare le previsioni di cui all'art. 18 della Legge 17 febbraio 1992 n° 179, come modificata dall'art. 1, comma 9, lettera g, della legge 20 aprile 1996 n° 136, delle previsioni di cui all'art. 20 della citata legge 20 aprile 1996 n° 136, di cui all'art. 20 della citata legge n° 179/1992 e di quanto stabilito dalla deliberazione D.g.r. 18 luglio 2003 - n. 7/13719 Legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1, art. 3, comma 50 - Definizione dei criteri e delle modalità per l'esercizio della delega ai Comuni delle funzioni autorizzatorie relative alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio delle Cooperative a proprietà indivisa e alla cessione e locazione degli alloggi di edilizia agevolata - Primo aggiornamento.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: dalla perizia estimativa e dalla documentazione in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

LOTTO 1:

Licenza Edilizia - Autorizzazione per Esecuzione Lavori N. 147/71, per lavori di Costruzione di casa abitazione con sottostante magazzino, rilasciata il 08/06/1971 con il n. 147/71 di protocollo, agibilità del 22/02/1973 con il n. 147/71 di protocollo. Il 21/12/1972 è stato presentato un aggiornamento del progetto originario del 1971, prot. 31830,

Licenza Edilizia - Autorizzazione per Esecuzione Lavori N. 35/75, per lavori di formazione di tavolati divisori interni e di solaio di copertura cantinato e completamento casa di abitazione, presentata il 05/03/1975 con il n. 35/75 di protocollo, rilasciata il 04/04/1975 con il n. 35/75 di protocollo, agibilità del 08/10/1975 con il n. 35/75 di protocollo,

Concessione Edilizia N. 242/85, per lavori di completamento recinzione e realizzazione passo carraio, rilasciata il 18/11/1985 con il n. 242/85 di protocollo,

Concessione Edilizia N. 29/94, per lavori di Concessione per ristrutturazione box, presentata il 14/02/1944 con il n. 5004 di protocollo, rilasciata il 18/03/1994 con il n. 29/94 di protocollo; per gli altri box contigui le rispettive proprietà hanno presentato specifica concessione simile alla presente. SCIA art. 37 N. 652/23, per lavori di scia per accertamento di conformità posizione e distribuzione interna autorimesse e piano interrato, presentata il 04/10/2023 con il n. 32389 di protocollo, in istruttoria in attesa della quantificazione della sanzione, la scia è stata presentata per alcune modifiche al piano rialzato non oggetto della procedura e di proprietà di altro soggetto, e riguarda anche l'assetto e la posizione delle autorimesse e il piano interrato.

Situazione urbanistica: PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 27 del 15/06/2013- Vigente a seguito di pubblicazione di pubblicazione al BURL Serie Avvisi Concorsi n. 41 del 09/10/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 del Norme di Piano di cui al Piano delle Regole. PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 27 del 15/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP PdR. Vigente a seguito di pubblicazione al BURL Serie Avvisi Concorsi n. 41 del 09/10/2013.

LOTTO 2:

Concessione Edilizia N. 209/1987 e successive varianti, per lavori di Nuova costruzione Edificio ad uso abitazione, presentata il 12/12/1987 con il n. 11.181 di protocollo, rilasciata il 24/03/1988 con il n. 31 di protocollo, agibilità del 12/07/1993 con il n. 209/87 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 9/1990 e successive varianti, per lavori di variante alla C. E. 209/87 - Nuova costruzione Edificio ad uso abitazione, rilasciata il 13/01/1990 con il n. 9 di protocollo, agibilità del 12/07/1993 con il n. 209/87 di protocollo.

Situazione urbanistica: PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 36 in data 01/07/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 48 Serie Annunci e Inserzioni in data 27/11/2013, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano consolidato. CONSIDERATO che il Comune di Origgio è dotato di Piano di Governo del Territorio, rettificato e modificato come di seguito indicato: - Variante parziale al P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 4 del 27/03/2015, inerente la variante al piano attuativo a stralcio dall'APC03, comportante variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi - approvata dal Consiglio comunale con propria deliberazione n. 33 del 30/07/2015 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 44 Serie Avvisi e Inserzioni in data 28/10/2015 - Variante parziale al P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 19 del 02/08/2018, inerente la variante parziale (puntuale) del Piano delle Regole, la cui approvazione e pubblicazione è in corso di definizione; - Rettifica e correzione di errore

materiale contenuto nel P.G.T. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 19/12/2014, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 Serie Avvisi e Inserzioni in data 20/05/2015.

Dalla c.t.u. si rilevano le seguenti difformità:

- Lotto 1: mancata presenza di due finestre al piano interrato e diversa distribuzione, e autorimesse in corpo staccato e diversa dimensione rispetto a quanto autorizzato. Inoltre nella pratica il Professionista incaricato ha dichiarato lo stato legittimo ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 dichiarando che l'immobile nel complesso ha 1) differenza degli spessori dei muri perimetrali e ampliamento della sagoma con conseguente incremento del volume assentito e modifica dei distacchi dai confini; le suddette modifiche essendo riconducibili al comma 1 dell'art. 34-bis, sono da considerarsi tolleranze costruttive come da dichiarazione asseverata allegata alla presente diversi spessori delle murature perimetrali che hanno comportato un incremento della SLP e della SC; incremento contenuto nel 2% e quindi tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1; Modifiche apportate durante i lavori di costruzione nel 1971, durante i lavori di modifica del piano rialzato e seminterrato nel 1975 e durante i lavori di sistemazione interna al piano rialzato nel 1993: 2) modifica delle dimensioni e posizione di alcuni serramenti, formazione e modifica di alcune tramezze interne e diversa distribuzione interna. Le modifiche apportate in difformità alle pratiche depositate sono riconducibili alle tolleranze esecutive previste al comma 2 dell'art. 34-BIS; (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: nel 2023 è stata presentata una SCIA in sanatoria ai sensi dell' art 37 del DPR 380/2001 - è in corso la determinazione della sanzione ed è stata presentata dalle attuali proprietà coinvolte per il solo piano interrato sub 501 box e sub. 502 seminterrato, il sub 503 appartamento e 504 sottotetto sono conformi. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche €. 1.200,00, sanzione €. 1.000,00.

Questa situazione è riferita solamente a pratica SCIA art. 37 in corso per determinazione sanzione in corso con le altre proprietà coinvolte.

- Lotto 2: tramezza soggiorno cucina non esistente (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: necessaria CILA tardiva comma 5 art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: spese tecniche €. 700,00 sanzione €. 1.000,00

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, e la trascrizione della domanda giudiziale, nascente da divisione giudiziale, in data 03/04/2012 ai numeri 34196/23077 (relativa al Lotto 1), 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 227/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 06/04/2024 a firma dell'esperto nominato Arch. Esterino Nigro con studio in Saronno (VA), Via Pozzo n. 21, 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

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 (VA) Largo Giardino n. 5, **entro le ore 12,00 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;
- **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. NR. 391/2023 RGE Cadorin Alessandra", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO
COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA**

Nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto.

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

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

5. 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. Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà successivamente all'aggiudicazione definitiva far pervenire entro i 5 giorni successivi 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, la 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 e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente, e si adotteranno i conseguenti provvedimenti; in particolare:

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- in presenza di più offerte efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. In caso di gara disposta dal professionista delegato l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
- 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 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;
- 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.

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

In ogni caso, la vendita e la relativa documentazione sono pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail visite.ba@givg.it) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in Busto Arsizio (VA) Largo Giardino n. 5, tel. 0331 1586996, fax 0331 1582294, e.mail: avv.alessandracadorin@gmail.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.

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

Busto Arsizio, 03/06/2024

La Professionista delegata
F.to Avv. Alessandra Cadorin