

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura Esecutiva n. 144/2020 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1)

A) In Comune di **BESNATE**, località Centenate Cascina Gaggio, via Lagozza n. 18:

- complesso immobiliare per attività agricolo turistica con ampie aree pertinenziali e appezzamenti di terreno annessi, compendiate porzione immobiliare composta al piano terra da portico, sala ristorazione agrituristica, alloggio agriturismo, locale del personale, cucina e accessori; al piano primo da due alloggi agriturismo, terrazzo con vani tecnici e balcone; al piano secondo da due ripostigli; con annesso pollaio in corpo staccato al piano terreno; altro fabbricato al piano terreno suddiviso in box per cavalli e isolamento bestiame, spogliatoio, bagno, corridoio e deposito, oltre a tettoia aperta per ricovero fieno in corpo staccato; stalla e tettoia aperta in corpi staccati al piano terra; concimaia in corpo staccato al piano terra;

- porzione immobiliare abitativa annessa al complesso composta al piano terra da soggiorno, cucina, tinello, camera, disimpegno e bagno; al piano primo da tre camere, disimpegno e w.c, ripostiglio al piano sottotetto, con scala interna di collegamento.

B) In Comune di **CISLAGO**, appezzamenti di terreno.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Besnate come segue:

Foglio 7

Mappali graffati 185 subalterno 511 – 8671 subalterno 501 – 8682 subalterno 501 – 8683 subalterno 501 – 8776 subalterno 501 – 8777 subalterno 501, via Lagozza n. 18, piano T-1-2, Categoria D/10, Rendita Catastale Euro 7.760,20

Mappale 185 subalterno 502, via Lagozza n. 18, piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 6, Rendita Catastale Euro 801,80

Le aree di insistenza e pertinenziali risultano censite in Catasto Terreni come segue:

Foglio 9

Mappale 184 – Prato di Classe 2 – are 18 centiare 70 – Reddito Dominicale Euro 8,69 – Reddito Agrario Euro 7,73

Mappale 426 – Semin Arbor di Classe 4 – are 50 centiare 60 – Reddito Dominicale Euro 20,91 – Reddito Agrario Euro 13,07

Mappale 188 – Bosco Misto di Classe U – are 19 centiare 60 – Reddito Dominicale Euro 3,04 – Reddito Agrario Euro 0,51

Mappale 8674 – Semin Arbor di Classe 3 – are 73 centiare 45 – Reddito Dominicale Euro 37,93 – Reddito Agrario Euro 22,76

Mappale 8677 – Bosco Ceduo di Classe 3 – are 07 centiare 34 – Reddito Dominicale Euro 0,38 – Reddito Agrario Euro 0,15

Mappale 185, ente urbano di are 32 e centiare 20

Gli appezzamenti di terreno annessi risultano censiti in Catasto Terreni come segue:

Foglio 9

Mappale 30 – Bosco Ceduo di Classe 3 – are 18 centiare 00 – Reddito Dominicale Euro 0,93 – Reddito Agrario Euro 0,37

Mappale 167 – Bosco Misto di Classe U – are 23 centiare 80 – Reddito Dominicale Euro 3,69 – Reddito Agrario Euro 0,61

Mappale 168 – Semin Arbor di Classe 3 – are 21 centiare 80 – Reddito Dominicale Euro 11,26 – Reddito Agrario Euro 6,76

Mappale 169 – Bosco Ceduo di Classe 3 – are 05 centiare 60 – Reddito Dominicale Euro 0,29 – Reddito Agrario Euro 0,12

Mappale 224 – Bosco Ceduo di Classe 3 – are 20 centiare 50 – Reddito Dominicale Euro 1,06 – Reddito Agrario Euro 0,42

Mappale 2520 – Prato di Classe 5 – are 41 centiare 00 – Reddito Dominicale Euro 12,70 – Reddito Agrario Euro 10,59

Mappale 2521 – Prato di Classe 5 – are 32 centiare 20 – Reddito Dominicale Euro 9,98 – Reddito Agrario Euro 8,31

Mappale 2523 – Prato di Classe 5 – are 34 centiare 20 – Reddito Dominicale Euro 10,60 – Reddito Agrario Euro 8,83

Mappale 3210 – Bosco Ceduo di Classe 3 – are 20 centiare 50 – Reddito Dominicale Euro 1,06 – Reddito Agrario Euro 0,42

Mappale 3557 – Prato di Classe 5 – are 47 centiare 30 – Reddito Dominicale Euro 14,66 – Reddito Agrario Euro 12,21

Mappale 3558 – Prato di Classe 5 – are 40 centiare 30 – Reddito Dominicale Euro 12,49 – Reddito Agrario Euro 10,41

Gli appezzamenti di terreno in Comune di Cislago risultano censiti nel Catasto Terreni come segue:

Foglio 1

Mappale 7619 – Semin Arbor di Classe 5 – are 25 centiare 20 – Reddito Dominicale Euro 16,27 – Reddito Agrario Euro 15,62

Foglio 2

Mappale 182 – Seminativo di Classe 1 – are 39 centiare 40 – Reddito Dominicale Euro 24,42 – Reddito Agrario Euro 22,38

Mappale 719 – Semin Arbor di Classe 3 – are 14 centiare 40 – Reddito Dominicale Euro 7,07 – Reddito Agrario Euro 6,32

Confini da perizia:

Cascina e terreni in Besnate:

- Coerenze in un unico corpo dei mappali (tutti insistenti su foglio 9), 185, 8677, 8674 (mappali su cui edificati

gli edifici costituenti il complesso agricolo oggetto di pignoramento), 184, 426 e 188 da nord in senso orario: strada sterrata vicinale prospiciente il mappale 167, mappali 2514, 181, 182, 237, 2520, 2522, 2524, 2515, 3800, 3799, 2516, strada sterrata vicinale (lato ad ovest) prospiciente i mappali 3178, 3177, 3179, 3174, 162,

3539, 3182 ed infine il mappale 3181).

- Coerenze del mappale 167 foglio 9, da nord-ovest in senso orario: mappale 168, 8663, strada vicinale prospiciente il mappale 185, sul lato sud-ovest il mappale 3181, a seguire i mappali 164, 166 ed infine il 168.

- Coerenze del mappale 168 foglio 9, da nord-ovest in senso orario: mappale 165, 8663, 167, ed infine il mappale 166.

- Coerenze del mappale 169 foglio 9, da nord-ovest in senso orario: mappale 165, strada comunale della Risara, mappale 170 ed infine il mappale 8663.

- Coerenze in un unico corpo dei mappali, tutti insistenti su foglio 9, 2520, 2521, 2523, 3558, 3557 (mappali costituenti in parte la "Lagozza" di Besnate, piccolo bacino lacustre), da nord in senso orario: mappale 237, 3215, 2216, 239, 3559, 235, 2524, 2522 ed infine il mappale 426.

- Coerenze in un unico corpo dei mappali (tutti insistenti su foglio 9), 224 e 3210, da nord-ovest in senso orario: mappale 233, 235, 212, 223, 3211 ed infine il mappale 231.

- Coerenze del mappale 30 foglio 9, da nord in senso orario: mappale 21, 29, 28,18, 9 ed infine il mappale 32.

Terreni in Cislago:

- Coerenze del mappale 7619, da nord-ovest in senso orario: mappale 534, 1503, 1183, 7620 ed infine il mappale 536.

- Coerenze in un unico corpo dei mappali (tutti insistenti su foglio 2), 719 e 182, da nord-ovest in senso orario: mappale 7308, 1014, 863, 861 ed infine il mappale 181.

Il tutto salvo altri e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà' sugli enti e spazi comuni all'intero stabile che li compendia a

Dalla relazione dell'Esperto in atti emerge:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE "CASCINA GAGGIO"

A seguito di richiesta accesso atti dello scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Besnate a recuperato dai propri

archivi le seguenti pratiche edilizie:

1. Permesso di Costruire n° 54/2007, domanda presentata in data 24/04/2007, n° protocollo 3768 (permesso del 08/05/2008 n° 23).

2. Permesso di Costruire n° 56/2007, domanda presentata in data 24/04/2007, n° protocollo 3768 (permesso del 23/04/2008 n° 20) intervento per modifica di curva livello. Fine lavori 13/05/2011.

3. Permesso di Costruire n° 57/2007, domanda presentata in data 24/04/2007, n° protocollo 3768 (permesso del 23/04/2008 n° 21) intervento per realizzazione recinti per pascolo. Fine lavori 13/05/2011.

4. Permessi di Costruire n° 174/2008 e 103/2009 come 1a e 2a variante al P. di C. 54/07 (permessi rispettivamente n° 3 del 03/02/2009 e n° 78 del 02/12/2009).

5. Permesso di Costruire n° 08/2011, come 3a finale variante al P. di C. 54/07, protocollo n° 1633 del 04/02/2011 (permesso del 22/04/2011 n° 31), fine lavori 22/05/2011.

6. Permesso di Costruire n° 05/2012, formazione di tettoia aperta, modifiche letamaia e stalla esistente, formazione di nuovo pollaio, protocollo n° 1071 del 27/01/2012 (permesso del 28/09/2012 n° 43), fine lavori 02/05/2013, agibilità presentate con n° 200 del 09/07/2010 e n° 233 del 06/06/2011, attestazione 17/04/2014, decorrenza dal 25/11/2013.

7. Permesso di Costruire n° 96/2012 variante al P. di C. 05/12, formazione di tettoia aperta, modifiche letamaia e stalla esistente, formazione di nuovo pollaio ed in aggiunta parziale cambio di destinazione d'uso

per agriturismo, protocollo n° 13637 del 04/12/2012 (permesso del 17/04/2013 n° 11), fine lavori 02/05/2013, agibilità presentate con n° 200 del 09/07/2010 e n° 233 del 06/06/2011, attestazione 17/04/2014, decorrenza dal 25/11/2013.

8. Permesso di Costruire n° 66/2015, protocollo n° 7738 del 03/07/2015 (permesso del 13/04/2016 n° 8), formazione di pergolato aperto, fine lavori 28/04/2019.

Dalla predetta relazione alle pagine 28 e seguenti, cui si rinvia per ogni dettaglio, si evidenziano difformità edilizie, urbanistiche e catastali sui beni oggetto di valutazione.

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.

I terreni in Besnate hanno la destinazione urbanistica tale risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente comune in data 11/08/2021, allegato al presente avviso, salvo diversa in aggiornamento.

I terreni in Cislago hanno la destinazione urbanistica tale risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente comune in data 20/07/2021, allegato al presente avviso, salvo diversa in aggiornamento.

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

Al riguardo si precisa che:

Dalla relazione dell'esperto emergono le seguenti evidenze:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.3.1 Sui seguenti mappali in Besnate: foglio 7, mappale 185, sub 502 (ex foglio 7, mappale 185, sub 3), foglio 9 mappale 184, 188, 426, 8674 (ex foglio 9, mappale 8178), 8677 (ex foglio 9, mappale 8180), 30, 167, 168, 169, 3210 e 3557, la società agricola si è impegnata a mantenere il **vincolo di destinazione al servizio dell'attività agricola ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del comune di Besnate, nonché dei vincoli prescritti dall'ente Parco del Ticino. Atto redatto dal notaio dott. Chiambretti di Saronno del 23/04/2007, n° di repertorio 192565/40047, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 11/05/2007 ai nn° 70857/37554.** 4.1.3.2 Sui mappali in Besnate costituenti la società agricola e sotto riportati vige il **vincolo urbanistico di non edificazione e mantenimento destinazione d'uso agricola ai sensi della legge regionale 12/2005 articoli 59 e 60, vincolo debitamente registrato e trascritto dal notaio dott. Chiambretti di Saronno (registrato in data 02/02/2012 presso l'Ufficio del Registro di Saronno al n° 3207, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 03/08/2012, ai nn° 81926/55508).**

- risultano ipoteche e pignoramenti, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento; 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 fa espresso rinvio.

Fatta particolare avvertenza che: Dalla predetta relazione dell'Esperto emerge che:

"4.1.1.1. Sui seguenti terreni in Besnate: foglio 9, mappale 2520, 2521 e 2523 grava il diritto di prelazione a favore dello Stato secondo quanto previsto dal D. Lgs. N° 42/2004. Da atto di compravendita a rogito di Chiambretti Alessio Michele notaio in Saronno del 23/04/2007 rep. 192561/40043, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn° 37547/70850 del 11/05/2007"

Risulta pertanto sussistente prelazione a favore dello Stato per l'acquisto al medesimo prezzo stabilito nell'emanando decreto di trasferimento da esercitarsi nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia da effettuarsi a cura dell'aggiudicatario presso il competente sovrintendente di luogo dove si trovano i beni (artt. 57 e ss. Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

Il valore calcolato dall'Esperto riferito al prezzo base è pari a Euro 25.000,00 (pag. 92 della relazione dell'Esperto), salvo riproporzionamento in base all'effettivo prezzo di aggiudicazione.

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

Al riguardo si precisa che:

- risultano ipoteche e pignoramenti, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento; 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 fa espresso rinvio.

Si richiamano i patti e le convenzioni di cui all'atto di provenienza in autentica notaio di Saronno dott. Alessio Michele Chiambretti in data 30/05/2006 nn. 190294/38320 di Repertorio registrato a Saronno il 12/06/2008 n. 2194 S. II.

Per la visione dell'immobile, notizie circa la occupazione e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice: "G.I.V.G. S.r.l." - Istituto Vendite Giudiziarie BUSTO ARSIZIO, via Sardegna n. 3 BUSTO ARSIZIO (tel. 0331.322665).

Fatta avvertenza che detto Custode ha specifico incarico del Giudice dell'Esecuzione di provvedere alla liberazione dell'immobile se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

Il giorno **23/12/2024**, alle **ore 13.00 e seguenti**, avanti l' Avv. Laura Iacazzi, 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 due lotti al prezzo base di:

LOTTO 1) Euro 701.644,80 Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a:

LOTTO 1) Euro 526.233,6.

AUMENTI EURO 5.000,00

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 13.00** del **giorno 20/12/2024**, con le seguenti modalità alternative:

a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA

in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato avv. Laura Iacazzi, 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. Laura Iacazzi R.G.E. 144/2020 - 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)202000014400001(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 deliberazione 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 verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte e le offerte 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 comparando 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. Laura Iacazzi R.G.E. 144/2020 - 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 IT89A0200822800000104651813 con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202000014400001(spaziatura)**.

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. Laura Iacazzi R.G.E. 144/2020 - 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. Laura Iacazzi telefono 0331 623798.

BUSTO ARSIZIO, lì 26/09/2024

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. LAURA IACAZZI