



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura esecutiva R.G.E. 106/2024

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **avv. Maria Grazia Passerini**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 8.10.2024,

RENDE NOTO

che il giorno 04 febbraio 2025, alle ore 15,00

nella Sala Aste sita presso la sede della G.I.V.G. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** degli immobili pignorati (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) nei seguenti lotti dei beni oltre descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE

LOTTO 1

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – NEGOZIO: unità a destinazione commerciale posta al piano terreno di un fabbricato di recente costruzione, della superficie commerciale di 225 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 601, cat. C/1, cl. 11, P.T., consistenza 204 mq, rendita euro 5.836,79;

coerenze: da nord in senso orario sub. 501 (camminamenti comuni) su 3 lati, sub. 507 (affaccio su rampa carraia), sub. 602, sub. 504 (vano scala comune);

B – UFFICIO: immobile adibito ad ufficio al piano terra, attualmente composto da due studi medici, locale attesa, due servizi igienici con relativo antibagno, ripostiglio e loggia, della superficie commerciale di 74 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 602, cat. A/10, cl. 5, P.T., consistenza 4,5 vani, rendita euro 1.220,13;

coerenze: da nord in senso orario sub. 501 (parti comuni), sub. 504 (vano scala comune), sub. 601 (a.u.i.), sub. 507 (affaccio su rampa carraia).

C – BOX DOPPIO: box doppio della superficie commerciale di 44 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 524, cat. C/6, cl. 9, P.S1., consistenza 40 mq, rendita euro 247,90;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 525, muro contro terra, cavedio, sub. 523.

D – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 15 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 525, cat. C/6, cl. 9, P.S1., consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 526, muro contro terra, sub. 524.

PREZZO BASE LOTTO 1: il prezzo base è stabilito in **Euro 575.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 431.250,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

L'intero piano terreno (sub. 601 e 602) risulta occupato con contratto di affitto tipo 12+12, stipulato il 1.4.2022.

Il contratto è opponibile alla procedura. Si segnala, ai fini di quanto previsto dall'art. 1599 comma III, c.c. che il contratto non è stato trascritto.

L'importo annuale del canone è di € 30.000,00 oltre iva, ridotto ad € 12.000,00 annue oltre iva, ovvero € 1.000,00 mensili oltre iva per i primi 54 mesi (quindi fino al 30.9.2026).

La tipologia di contratto è S2 – locazione di immobili strumentali con locatore soggetto a IVA.

E' prevista la possibilità di sublocazione/comodato di una parte delle unità a studi medici e laboratori per effettuazione di esami strumentali.

Il conduttore, come consentito dal contratto, ha subaffittato l'immobile identificato dal sub. 602 ad uno studio medico con contratto del tipo 6+6 dal 1.10.2023.

Quanto ai box, risultano liberi.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo;
- SCIA n. 2023/137 e successive varianti, per lavori di redistribuzione spazi interni per attività di farmacia e studi medici, presentata il 29.5.2023 con il n. 137 di protocollo;
- SCIA in variante n. 213 del 28.7.2023; fine lavori corredata da certificazioni di conformità del 12.9.2023.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 7.958,24.

Si rimanda a quanto indicato in dettaglio nella perizia a pagg. 5 e 6.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 2

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – UFFICIO: immobile adibito ad ufficio posto al piano primo, attualmente composto da due studi medici, locale attesa, ufficio, due servizi igienici con relativo antibagno, locale sterilizzazione, sala multiuso e spogliatoi per addetti, oltre a loggia, della superficie commerciale di 112 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 564, cat. A/10, cl. 5, P.1, consistenza 5 vani, rendita euro 1.355,70;

coerenze: da nord in senso orario sub. 504 (vano scala comune), sub. 565 (a.u.i.), sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 566 (a.u.i.).

B – BOX DOPPIO: box doppio della superficie commerciale di 35 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 555, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 34 mq, rendita euro 210,71;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 553, sub. 552, sub. 554, sub. 572, sub. 584, sub. 509 (corsello comune cantine), sub. 575.

PREZZO BASE LOTTO 2: il prezzo base è stabilito in **Euro 230.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 172.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato da terzi privi di titolo.

La liberazione dell'immobile in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nel caso in cui l'immobile non sia già stato precedentemente liberato.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo;

-CILA N. 2020/100 per lavori di opere interne unità immobiliare uso studio dentistico, presentata il 31.12.2020 con il n. 100 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 4.214,13.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pagg. 30 e 31.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

Si rimanda a quanto indicato a pag. 33 della perizia in data 3.9.2024 redatta dall'arch. Antonella Lombardo.

LOTTO 3

In Comune di **Gallarate (VA), via Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – UFFICIO: immobile al rustico con destinazione ad ufficio posto al piano primo, composto da due ampi locali collegati tra loro da un corridoio, servizio igienico con relativo antibagno, piccolo ripostiglio e loggia, della superficie commerciale di 134 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 566, cat. A/10, cl. 5, P.1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 1.762,41;

coerenze: da nord in senso orario sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 565, sub. 504 (vano scala comune), sub. 564, sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 507 (affaccio su rampa carraia comune).

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 15 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 527, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 528, muro contro terra, sub. 526.

C – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 15 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 528, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 529, muro contro terra, sub. 527.

PREZZO BASE LOTTO 3: il prezzo base è stabilito in **Euro 234.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 175.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;
- DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;
- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 2.488,35.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 47.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

Si rimanda a quanto indicato a pag. 49 della perizia in data 3.9.2024 redatta dall'arch. Antonella Lombardo.

LOTTO 4

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: bilocale posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina, della superficie commerciale di 67 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 570, cat. A/2, cl. 4, P.3-S1, consistenza 3 vani, rendita euro 333,11;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 571, sub. 504 (vano scala comune), sub. 569, sub. 507 (affaccio su rampa carraia comune);

coerenze della cantina: sub. 509 (corsello comune), sub. 504 (vano scala comune), sub. 558, sub. 571.

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 15,50 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 518, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 519, muro contro terra, sub. 517.

PREZZO BASE LOTTO 4: il prezzo base è stabilito in **Euro 113.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 84.750,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4, stipulato il 1.12.2019. Canone annuo pattuito € 7.200,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 2.231,50.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pagg. 67 e 68.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 5

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: bilocale posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina, della superficie commerciale di 67 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 571, cat. A/2, cl. 4, P.3-S1, consistenza 3 vani, rendita euro 333,11;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 572, sub. 504 (vano scala comune), sub. 570;

coerenze della cantina: sub. 509 (corsello comune), sub. 570, sub. 558, sub. 559, sub. 591.

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 17 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 548, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 547, sub. 507 (corsello comune), sub. 549.

PREZZO BASE LOTTO 5: il prezzo base è stabilito in **Euro 114.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 85.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4, stipulato il 1.3.2014. Canone annuo pattuito € 6.600,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

- DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;
- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 1.803,42.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pagg. 83 e 84.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 6

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: monolocale posto al piano terzo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, oltre a balcone e cantina, della superficie commerciale di 45 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 572, cat. A/2, cl. 4, P.3-S1, consistenza 2,5 vani, rendita euro 277,60;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 571, sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 573, sub. 504 (vano scala comune);

coerenze della cantina: sub. 555, sub. 554, 509 (corsello comune), sub. 582, sub. 584.

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 520, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 521, muro contro terra, sub. 519.

PREZZO BASE LOTTO 6: il prezzo base è stabilito in **Euro 81.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 60.750,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 1.351,77.

Si rimanda a quanto indicato in dettaglio nella perizia a pagg. 99 e 100.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 7

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: bilocale posto al piano quinto, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina, della superficie commerciale di 65 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 582, cat. A/2, cl. 4, P.5-S1, consistenza 3,5 vani, rendita euro 388,63;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 583, sub. 504 (vano scala comune), sub. 581;

coerenze della cantina: sub. 572, sub. 509 su due lati (corsello comune), sub. 592.

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 15,50 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 517, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 518, muro contro terra, sub. 516.

PREZZO BASE LOTTO 7: il prezzo base è stabilito in **Euro 110.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 82.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato da terzi privi di titolo.

La liberazione dell'immobile in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nel caso in cui l'immobile non sia già stato precedentemente liberato.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 2.777,72.

Si rimanda a quanto indicato in dettaglio nella perizia a pagg. 115 e 116.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 8

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: bilocale posto al piano sesto, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina, della superficie commerciale di 52 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 584, cat. A/2, cl. 4, P.6-S1, consistenza 3 vani, rendita euro 333,11;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 585, sub. 504 (vano scala comune), sub. 589, sub. 501 (affaccio su parti comuni);

coerenze della cantina: sub. 555, sub. 572, sub. 592, sub. 580, sub. 509 (corsello comune).

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16,50 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 543, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 542, sub. 507 (corsello comune), sub. 544.

PREZZO BASE LOTTO 8: il prezzo base è stabilito in **Euro 92.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 69.000,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4, stipulato il 1.7.2023. Canone annuo pattuito € 7.200,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;
- DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;
- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 1.311,54.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pagg. 131 e 132.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 9

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: monolocale posto al piano sesto, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, oltre a balcone e cantina, della superficie commerciale di 43 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 585, cat. A/2, cl. 4, P.6-S1, consistenza 2,5 vani, rendita euro 277,60;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 586, sub. 504 (vano scala comune), sub. 584;

coerenze della cantina: sub. 509 (corsello comune), sub. 569, sub. 504 su due lati (vano scala comune).

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 15,80 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 522, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 523, muro contro terra, sub. 521.

PREZZO BASE LOTTO 9: il prezzo base è stabilito in **Euro 78.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 58.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4, stipulato il 1.8.2022. Canone annuo pattuito € 5.760,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 1.119,10.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pagg. 147 e 148.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 10

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: monolocale al rustico posto al piano sesto, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, oltre a balcone e cantina, della superficie commerciale di 44 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 588, cat. A/2, cl. 4, P.6-S1, consistenza 2,5 vani, rendita euro 277,60;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 587, sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 589, sub. 504 (vano scala comune);

coerenze della cantina: sub. 509 (corsello comune), sub. 589, sub. 507 (corsello carraio comune), sub. 587.

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 519, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 520, muro contro terra, sub. 518.

PREZZO BASE LOTTO 10: il prezzo base è stabilito in **Euro 74.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 55.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

- DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;
- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 752,49.

Si rimanda a quanto indicato in dettaglio nella perizia a pagg. 163 e 164.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 11

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente al rustico, posta al piano settimo (sottotetto), composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, e una zona notte con accesso da disimpegno, composta da due camere da letto, studio, disimpegno e bagno, oltre a balcone e cantina, della superficie commerciale di 140 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 591, cat. A/2, cl. 4, P.7-S1, consistenza 6,5 vani, rendita euro 721,75;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 505 (disimpegno e loggia comune), sub. 504 (vano scala comune), sub. 506 (vano scala comune di accesso alla copertura), sub. 504 (vano scala comune), sub. 590, sub. 501 (affaccio su parti comuni);

coerenze della cantina: sub. 509 (corsello comune), sub. 571, sub. 559, sub. 509 (corsello comune).

B – BOX DOPPIO: box doppio in larghezza della superficie commerciale di 36 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 557, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 32 mq, rendita euro 198,32;

coerenze: da nord in senso orario sub. 504 (vano scala comune), sub. 556, sub. 507 (corsello comune), sub. 558.

PREZZO BASE LOTTO 11: il prezzo base è stabilito in **Euro 222.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 166.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 2.397,71.

Si rimanda a quanto indicato in dettaglio nella perizia a pagg. 179 e 180.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 12

In Comune di **Gallarate (VA), via Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

A – APPARTAMENTO: unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente al rustico posta al piano settimo (sottotetto), composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, camera e bagno, oltre a loggia e cantina, della superficie commerciale di 68 mq.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 592, cat. A/2, cl. 4, P.7-S1, consistenza 4 vani, rendita euro 444,15;

coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario sub. 504 (vano scala comune), sub. 505 (disimpegno e loggia comune), sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 590;

coerenze della cantina: sub. 584, sub. 582, sub. 509 (corsello comune), sub. 580.

B – BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 19 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 558, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 17 mq, rendita euro 105,36;

coerenze: da nord in senso orario sub. 571, sub. 570, sub. 504 (vano scala comune), sub. 557, sub. 507 (corsello comune), sub. 559.

PREZZO BASE LOTTO 12: il prezzo base è stabilito in **Euro 110.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 82.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 1.254,31.

Si rimanda a quanto indicato in dettaglio nella perizia a pagg. 195 e 196.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 13

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX DOPPIO: box doppio in larghezza della superficie commerciale di 30 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 515, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 26 mq, rendita euro 161,13;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 507 (corsello comune), sub. 516, muro contro terra.

PREZZO BASE LOTTO 13: il prezzo base è stabilito in **Euro 30.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 22.500,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 26,65.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 211.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 14

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX DOPPIO: box doppio in larghezza della superficie commerciale di 29 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 516, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 26 mq, rendita euro 161,13;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 517, muro contro terra, sub. 515.

PREZZO BASE LOTTO 14: il prezzo base è stabilito in **Euro 29.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 21.750,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

- DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;
- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 26,01.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 222.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 15

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 15 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 523, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 14 mq, rendita euro 86,76;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 524, cavedio, muro contro terra, sub. 522.

PREZZO BASE LOTTO 15: il prezzo base è stabilito in **Euro 15.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 11.250,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4, stipulato il 1.1.2014. Canone annuo pattuito € 840,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;
- DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;
- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 13,46.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 233.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 16

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX DOPPIO: box doppio in larghezza della superficie commerciale di 44 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 537, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 40 mq, rendita euro 247,90;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, cavedio, sub. 536, sub. 507 (corsello comune), sub. 538.

PREZZO BASE LOTTO 16: il prezzo base è stabilito in **Euro 44.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 33.00,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 39,57.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 244.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 17

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 538, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 537, sub. 507 (corsello comune), sub. 539.

PREZZO BASE LOTTO 17: il prezzo base è stabilito in **Euro 16.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.000,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato in forza di contratto di locazione tipo 6+6, stipulato il 15.4.2023. Canone annuo pattuito € 840,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 14,27.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 255.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 18

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16,30 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 539, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 538, sub. 507 (corsello comune), sub. 540.

PREZZO BASE LOTTO 18: il prezzo base è stabilito in **Euro 16.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.000,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 14,27.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 266.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott.

Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 19

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16,60 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 540, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 539, sub. 507 (corsello comune), sub. 541.

PREZZO BASE LOTTO 19: il prezzo base è stabilito in **Euro 16.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.000,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4, a decorrere del 1.11.2023. Canone annuo pattuito € 840,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 14,27.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 277.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 20

In Comune di **Gallarate (VA), via Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16,60 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 541, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 540, sub. 507 (corsello comune), sub. 542.

PREZZO BASE LOTTO 20: il prezzo base è stabilito in **Euro 16.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.000,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 14,27.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 288.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 21

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16,60 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 542, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 541, sub. 507 (corsello comune), sub. 543.

PREZZO BASE LOTTO 21: il prezzo base è stabilito in **Euro 16.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.000,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 14,27.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 299.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 22

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX DOPPIO: box doppio in larghezza della superficie commerciale di 33 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 549, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 29 mq, rendita euro 179,73;

coerenze: da nord in senso orario muro contro terra, sub. 548, sub. 507 (corsello comune), sub. 510 (filtro fumo comune), sub. 511 (disimpegno comune scala esterna).

PREZZO BASE LOTTO 22: il prezzo base è stabilito in **Euro 33.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 24.750,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;
- DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;
- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 28,41.
Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 310.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 23

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:
BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 550, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 su due lati (corsello comune), sub. 554, sub. 551.

PREZZO BASE LOTTO 23: il prezzo base è stabilito in **Euro 16.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.000,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;
- DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;
- DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;
- DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;
- DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 14,36.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 321.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 24

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 16 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 551, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 550, sub. 554, sub. 552.

PREZZO BASE LOTTO 24: il prezzo base è stabilito in **Euro 16.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.000,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 14,36.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 332.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

LOTTO 25

In Comune di **Gallarate (VA)**, via **Carlo Cattaneo n. 22**, piena proprietà per 1/1 di:

BOX SINGOLO: box singolo della superficie commerciale di 17 mq posto al piano interrato, con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune, Sezione GA, alla via C. Cattaneo n. 22 come segue:

Foglio 5, particella 7729, sub. 552, cat. C/6, cl. 9, P.S1, consistenza 15 mq, rendita euro 92,96;

coerenze: da nord in senso orario sub. 507 (corsello comune), sub. 551, sub. 555, sub. 553.

PREZZO BASE LOTTO 25: il prezzo base è stabilito in **Euro 17.000,00**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 12.750,00**, 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.

STATO DI POSSESSO

Libero.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

-DIA n. 2004/31514, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10.8.2004 con il n. 31514 di protocollo;

-DIA n. 2005/27863 e successive varianti, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 8.7.2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19.11.2009. L'agibilità riguarda l'intero fabbricato;

-DIA n. 2007/13656, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18.4.2007 con il n. 13656 di protocollo;

-DIA n. 2007/35003, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 8.10.2007 con il n. 35003 di protocollo;

-DIA n. 2008/45474, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 2.12.2008 con il n. 45474 di protocollo.

ONERI CONDOMINIALI

Nella perizia del CTU incaricato, arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, vengono indicate spese ordinarie annue di gestione per € 14,36.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia a pag. 343.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta, in diversa consistenza, in capo al debitore esecutato per atto di compravendita del 29.7.2004, rep. 90371/25375, notaio dott. Graffeo Aldo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, servizi di pubblicità immobiliare Milano 2, il 6.8.2004, reg. gen. 121046 reg. part. 62552.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

L'immobile risulta conforme.

Con riferimento a tutti i lotti sopra indicati si evidenzia l'esistenza in capo all'acquirente degli obblighi derivanti dalla Convenzione, a rogito Notaio dott. Andrea Tosi, del 30.1.2004, rep. 10286/4325, trascritta a Milano 2 il 6.8.2004, ai nn. 121046/62552, nonché dall'Atto di

novazione di convenzione, a rogito Notaio dott. Alfredo Graffeo, del 29.6.2005, rep. /26979, trascritto a Milano 2 il 15.7.2005, ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241.

In particolare si evidenzia l'esistenza di servitù pubblica perpetua in soprassuolo a favore del Comune di Gallarate, relativa ad aree a standard per i parcheggi pubblici e zona verde attrezzata, sul terreno individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sez. GA, foglio 5, mapp. 7729 sub. 502 e mapp. 7729 sub. 503.

In data 9.4.2010, è stata stipulata con il Comune di Gallarate la Convenzione per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde e transiti pedonali conseguente agli impegni sottoscritti, con la quale è previsto che rimangano in capo al Condominio: *Manutenzioni ordinarie*: a) gestione e mantenimento del verde realizzato all'interno delle fioriere poste in adiacenza a via Cattaneo; b) riparazione, sostituzione conseguenti a difetti di costruzione, di elementi prefabbricati costituenti il paramento delle fioriere di cui al sub a) e di quelli costituenti la pavimentazione nell'area a parcheggio; *Manutenzioni straordinarie*: c) mantenimento, riparazione e sostituzione conseguenti a difetti di realizzazione delle guaine e degli strati separatori posti a protezione del solaio coincidente con le aree in uso pubblico; d) mantenimento e riparazioni conseguenti a difetti di realizzazione delle parti strutturali costituenti le piastre coincidenti con le aree in uso pubblico. Rimangono in capo al Comune di Gallarate gli interventi necessari alla corretta gestione delle aree in uso pubblico quali pulizia ordinaria delle aree, sgombero neve.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'immobile 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario ricorrendone i presupposti potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese

effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del DM 217/2015.

Si precisa che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA. Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente direttamente 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 dell'arch. Antonella Lombardo, in data 3.9.2024, che deve essere consultata dall'offerente unitamente agli allegati, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

*** OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA/CARTACEA:**

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato, in Busto Arsizio (VA), via Solferino n. 3, palazzina Botticelli, scala 1 (è gradito appuntamento telefonico), **entro le ore 13,00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto legittimato previa autorizzazione del giudice tutelare ove necessaria;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **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, RGE 106/2024, avv MG Passerini", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO
COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ ALLA VENDITA.**

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

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

*** OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Fallcoaste.it

Registrazione al portale per la vendita telematica e predisposizione ed invio dell'offerta

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta devono preventivamente e obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel 'Manuale utente'. L'accesso al portale ministeriale delle vendite pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve prestare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di un proprio indirizzo di p.e.c. che andrà utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

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

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

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

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

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444346211 del lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 13,30 alle ore 17,30.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12 co., 1 e 2, D.M. 32/2015:

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d. il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e. la descrizione del bene;
- f. l'indicazione del referente della procedura;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i. l'importo versato a titolo di cauzione;
- j. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto D.M. 32/2015;
- m. il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Fatta avvertenza che successivamente all'eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano;
- o. il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato al Tribunale di Busto Arsizio le cui coordinate IBAN sono: IT89A0200822800000104651813, con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202400010600001(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% del prezzo offerto. Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente secondo quanto indicato sopra, il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

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 attestati nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o amministrato, 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 ove necessaria;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura aggiornata del registro delle imprese) attestante la vigenza dell'ente, da cui risultino i poteri di rappresentanza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante; se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte-retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; 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;
- e) **se l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (ex art. 12 comma 4 DM 32/2015).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del

mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

In tali ipotesi, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail alla G.I.V.G. di Busto Arsizio (segreteria.ba@givg.it oltre alla Cancelleria esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it).

L'offerta di acquisto è inammissibile 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 con le modalità stabilite nella presente ordinanza o in misura inferiore al 15% del prezzo da lui offerto. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico dovrà, pertanto, essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (Zucchetti software giuridico s.r.l.), dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato (Zucchetti software giuridico s.r.l.), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta 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 telematiche e/o analogiche efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. Se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Nel caso in cui siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica. Per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato; per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, D.M. 32/2015).

Nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato la migliore offerta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato (si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto offerta telematica). La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento sarà di euro 1.000,00 e verrà comunque indicata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione anche a verbale prima dell'inizio della gara.

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

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

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

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

Le cauzioni versate dagli offerenti analogici non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite immediatamente all'esito della gara tramite consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta; in caso di offerte telematiche, in ipotesi di mancata aggiudicazione, la restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) al soggetto offerente avverrà con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di cinque

giorni lavorativi **sul medesimo conto corrente dal quale la cauzione è stata versata al netto delle commissioni e costi bancari**, con la precisazione che – nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall’aggiudicazione definitiva.

In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto **entro centoventi giorni dall’aggiudicazione** al versamento dell’intero prezzo al netto della cauzione già prestata, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal Professionista Delegato, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dal Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall’articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

L’aggiudicatario ha la facoltà di provvedere al versamento del saldo prezzo dell’immobile oggetto della vendita, a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l’aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell’art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l’aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo e delle spese di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall’aggiudicazione far pervenire al Professionista Delegato la propria precisazione del credito, con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e delle spese, nonché trattandosi di vendita in lotti, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto. In mancanza il professionista delegato si baserà sull’atto di precetto e d’intervento depositata dal creditore fondiario.

In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione, oltre che essere passibile di condanna ai sensi dell’art. 587 c.p.c..

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 il suo studio in Busto Arsizio (VA), via Solferino 3, palazzina Botticelli, scala 1, tel. 3454597508, e.mail mariagrazia.passerini@passerinistudiolegale.it ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

È, altresì, possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 nonché, con riferimento alle modalità di vendita telematica, presso il gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. aste@fallco.it oppure al call center dedicato al nr. 044346211 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30.

Busto Arsizio, 6 novembre 2024

f.to il Professionista Delegato
avv. Maria Grazia Passerini