

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO (VA)

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. **301/2020** promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SDOC. COOP A.R.L.**

G.E. Dott. D'Ambra Milton

Delegato alla vendita Dott.ssa Gottardi Elisabetta

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

La sottoscritta delegata Dott.ssa Gottardi Elisabetta professionista iscritta all'ODCEC Busto Arsizio in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. nominato dal G.E. Dott. D'Ambra Milton dell'esecuzione n. 301/2020, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

PREMESSO

che con ordinanza del 14/04/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott. D'Ambra Milton:

- ha nominato delegato alla vendita la Dott.ssa Gottardi Elisabetta;
- ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella modalità "sincrona mista" (D.M. 32/2015 art. 2)

AVVISA

che il giorno MARTEDI' 26 OTTOBRE 2021 alle ore 11:00
presso la Sala Aste GIVG, Sala 1, sita in Viale Sardegna n.3 a Busto Arsizio (Va)
si darà luogo al PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA
dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA LA VENDITA

del LOTTO UNICO costituito da capannone industriale in Legnano (Mi), Via Lombardia n.38, al prezzo base di Euro 160.000,00 (centosessantamila) oltre IVA se ed ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

Offerte che potranno essere ritenute efficaci anche **per un importo pari o superiore a Euro 120.000,00 (centoventimila)**, prezzo corrispondente al **prezzo base ribassato non oltre il 25%** (venticinque per cento). **Cauzione pari al 15%** del prezzo offerto. **Disponibilità del bene:** libero.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

Capannone industriale LOTTO UNICO , consistenza commerciale mq. 659, Diritto di piena proprietà.

Ubicato a Legnano (Mi) in Via Lombardia n. 38: quota di 100/100 dei diritti di piena proprietà di immobile industriale categoria **D/7**, Piano T-1-S1, di superficie commerciale di metri quadri 659,00 sito su terreno di Ente Urbano correlato.

Trattasi di porzione di capannone industriale con annessa **area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva** sita nel Comune di Legnano (Mi), pressoché al confine con il Comune di San Giorgio su Legnano (Mi), in una zona residenziale frammista a realtà produttive.

Inserito in un complesso industriale, realizzato con successivi interventi a partire dal 1968.

Zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli accessi principali si attestano sulla pubblica Via Lombardia, asfaltata a doppio senso di marcia; è composto complessivamente da **due locali officina al piano terra** con locali di servizio ed **impianto carroponte** in ottime condizioni e **due magazzini**, di cui uno al piano terra direttamente accessibile dalla strada e uno al piano primo a soppalco con affaccio sull'officina sottostante; al **piano interrato** si trova un **deposito a fondo cieco** che ha accesso internamente al capannone (sia mediante scala che ascensore/montacarichi), ma che si estende al di sotto della pubblica via Lombardia (è una porzione di vano che in parte prosegue su area di pertinenza del Comune, nel sottostrada di via Lombardia e che originariamente fungeva da sottopassaggio di collegamento con gli edifici fronte strada).

Vi è **comoda possibilità di parcheggio a sosta libera** sia lungo la via Lombardia che nell'antistante area comune posta di fronte agli ingressi.

Il lotto è parte di una serie di porzioni di capannoni realizzate in continuità fra loro, prevalentemente collegate od affiancate.

Fondazioni : continue per l'esterno ed a plinti isolati per l'interno in c.a.

Pilastri in c.a.

Travi portanti volte ad elementi prefabbricati in c.a. con tiranti in ferro.

Solette di collegamento in c.a. prefabbricate.

Copertura in lastre ondulate di fibro-cemento (contenente presumibilmente amianto) ed in parte trasparenti di materia plastica, con isolamento di lana di vetro.

Pareti di chiusura in murature speciali con blocchi di cemento di spessore cm. 24 circa.

Finitura Pareti esterne: in parte intonacato, in parte blocchi di cemento a vista, in discrete condizioni.

Serramenti esterni ed inferriate: in metallo verniciato, in buone condizioni.

Pavimenti interni: magazzini ed officine in cemento liscio; locali minori in piastrelle di ceramica.

Pareti interne: blocchi di cemento a vista.

Impianti: non verificato il funzionamento.

Impianto fognario: allacciato alla fognatura comunale:

PIANO TERRA composto da :

OFFICINA 1: superficie netta **mq. 144 ca.** Altezza interna utile variabile da 638 a 983 cm. ca. in base alla copertura curva.

Accesso da Via Lombardia, tramite ampio portone in metallo verniciato dotato di sopra-luce e porta pedonale.

Illuminazione naturale garantita da porzioni di pareti e copertura in materiale traslucido.

Scala metallica di collegamento con il piano primo a soppalco.

Scala in muratura che porta al piano interrato in parte sottostrada, con adiacente impianto elevatore con cabina.

Porta interna di collegamento all'adiacente magazzino al piano terra.

Pavimento in cemento battuto liscio, pareti a blocchi di cemento tinteggiati colore chiaro, impianti a vista.

Impianto carroponte collegato al piano primo, apparentemente in ottime condizioni.

OFFICINA 2: superficie netta **mq. 163,56 ca.**, altezza interna utile cm. 340 ca.

Accesso dall'Officina 1 attraverso ampio vano attrezzato con pannelli scorrevoli di chiusura.

Ampie finestre apribili, in metallo verniciato e vetro con inferriata esterna.

Illuminazione anche artificiale con impianto a soffitto.

Pavimento di piastrelle in ceramica, in parte rappazzata.
Pareti in blocchi di cemento in parte tinteggiati di colore chiaro.
Impianti a vista.
Soffitto in pannelli di cemento a vista.

SERVIZIO IGIENICO: superficie netta **mq. 11,20** ca., Altezza utile interna cm.340 ca.

Accesso dall'Officina 2.

Ampie finestre apribili, in metallo verniciato e vetro con inferriata esterna.

Lavabo a colonna, bidet, wc e piatto doccia.

Impianto per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e scaldasalviette (non verificato il funzionamento).

Pareti parzialmente in ceramica.

Pavimento rivestito in piastrelle.

Buone le condizioni di manutenzione.

LOCALE adiacente al servizio igienico: superficie netta **mq. 11,20 ca.** altezza interna utile cm. 340 ca.

Accesso dall'Officina 2

Ampie finestre apribili, in metallo verniciato e vetro con inferriata esterna.

Pareti in blocchi di cemento a vista.

Pavimento di piastrelle in ceramica.

Ampia porta d'ingresso a doppia anta.

LOCALE per sollevamento merci fino al primo piano: superficie netta di **mq. 8 ca.**, altezza interna utile variabile a partire da un minimo di 638 cm. ca.

Accesso dall'area comune esterna tramite porta in metallo.

Fruibile a tutt'altezza per il passaggio di materiali mediante apertura nel solaio del magazzino al piano superiore.

Pareti in blocchi di cemento a vista.

MAGAZZINO: superficie netta **mq. 88 ca.**, altezza interna utile 340 cm.

Accesso da Via Lombardia, attraverso portone a doppia anta battente in metallo verniciato dotato di sopraluce e porta pedonale.

Ampie finestre con telaio in metallo verniciato ed inferriata di sicurezza esterna.

Pavimento in cemento battuto.

Pareti in blocchi di cemento tinteggiati in colore chiaro.

Soffitto in pannelli di cemento tinteggiato a vista.

Discrete condizioni di manutenzione.

LOCALE MINORE INTERNO AL MAGAZZINO: superficie netta **mq. 2,80 ca.**, altezza utile cm. 340 ca.

Finestra con telaio in metallo verniciato ed inferriata di sicurezza esterna.

Pavimento in cemento battuto.

Discrete condizioni di manutenzione.

PIANO PRIMO composto da :

Unico ambiente ricavato al di sopra di un'ampia porzione del piano terra.

Superficie netta **mq. 282,50**, altezza interna variabile da minimo 265 cm a 983 cm.

Affaccio sulla restante porzione di capannone a doppia altezza con un parapetto in metallo smaltato.

Accesso mediante scala metallica dal locale officina.

Pavimento in cemento liscio.

Pareti in blocchi di cemento a vista.

Copertura a volta, in pannelli di cemento presumibilmente contenenti amianto, sorretti da travi reticolari curve.

Serie di finestre in metallo verniciato.

Piano di calpestio con portata massima 500 kg/mq (da cartellonistica ivi apposta).

PIANO INTERRATO composto da :

unico piano in parte sottostrada, superficie netta mq. 65, altezza circa 280 cm.

Accesso dall'officina 1 tramite scala in muratura larga cm. 144 e/o da una cabina ascensore/montacarico.

Pavimento in cemento liscio.

Pareti e solaio in cemento tinteggiato di bianco e grigio.

Non sono presenti aperture.

Mancanza di illuminazione artificiale.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati e Terreni del Comune di Legnano (Mi):

Catasto Fabbricati foglio 44, particella 347, sub. 711, Piano T-1-S1, categoria D/7, rendita €. 3.562,00;
Coerenze: del piano terra in contorno, partendo da Nord-Est in senso orario, mappale 127, area comune di Via Lombardia, mappale 196, altra porzione di capannone.

Catasto Fabbricati foglio 44, particella 347, sub. 712, Piano T, categoria D/7, rendita €. 640,00;
Coerenze: in contorno partendo da Nord-Est in senso orario, mappale 347 sub 711, area comune, mappale 347 sub 711, area comune.

Catasto Terreni foglio 44, particella 347, Ente Urbano correlato, Sup. ha 1, are 12, ca 24;
Mappale Fabbricati correlati : Comune E514- Sez Urbana, Foglio 44, Particella 347

Situazione urbanistica e catastale:

PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE edilizia N. 48/1967 e N. 4/1968 e successive varianti.
AGIBILITA' del 14/10/1969 prot. 3238/567 .

AUTORIZZAZIONE VV.FF. prevenzione incendi n. E/20676 del 8.2.1967.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 443/1967, per lavori di
SOTTOPASSO PEDONALE IN ATTRAVERSAMENTO ALLA SEDE STRADALE DI VIA LOMBARDIA nel tratto di pertinenza del Comune di Legnano, strada in confine con il territorio del Comune di San Giorgio su Legnano.

CONCESSIONE EDILIZIA - VOLTURAZIONE N. 155/1988 e successive varianti

DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ' AI SENSI DELL'ART. 2-COMMA 60 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1996 N. 662 N. D.I.A. 400/1999 e successive varianti, , per lavori di divisione del complesso industriale in più' unita' produttive, presentata il 20/07/1999 con il n. 25971 di protocollo. Inizio lavori del 16.08.1999.

Frazionamento del 22/09/1999 che individua il mapp 347 al Foglio 44.

Per maggiori dettagli, si rimanda alla perizia del 23/03/2021 dell'Architetto Sonia Frulla.

SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT vigente, l'immobile ricade in zona **B3 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**, insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale.

- **INDICAZIONI PARTICOLARI PER LE AREE B3** Si tratta delle aree occupate da insediamenti produttivi di beni o servizi, ovvero insediamenti terziario commerciali, distribuite nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale. Per queste aree, fermo restando quanto disposto all' art. 10.1, il piano consente alternativamente:
 - IL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE IN ATTO (È consentita la conservazione della SL esistente che deve essere quantificata e asseverata);
 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO per la realizzazione di residenze pertinenziali.
 - PER LA CONVERSIONE A RESIDENZA ED ALLE ALTRE FUNZIONI COMPATIBILI E COMPLEMENTARI ELENcate all'art. 14.2 si applicano gli indici ed i parametri disposti al 14.4 e con le modalità di cui al 14.3, non essendo ammessa la conservazione della SL esistente ai fini della sua riconversione a residenza.
- **PER LE AREE OCCUPATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Aree B3)** in caso di conversione a residenza si applica quanto stabilito per le aree B2.

Si invitano gli interessati all'acquisizione dell'immobile a verificare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Legnano eventuali aggiornamenti al P.G.T., modifiche ed approfondimenti a quanto riportato.

Conformità urbanistica:

Primo titolo abilitativo del 16-06-1967, senza indicazione della fine lavori.

Risultano presentate istanze di condono relativamente all'intero complesso industriale , ma non alla specifica porzione in esame.

La copertura del fabbricato è realizzata in fibrocemento contenente presumibilmente amianto di tipo Eternit.

La rimozione della copertura (Rifiuto speciale pericoloso) prevede l'ottenimento del nulla osta ASL nel rispetto delle norme ex art. 34 D.Lgs. 277/91 e ss. mm. ii e relativo smaltimento in discarica autorizzata.

Conformità edilizia:

Rilevate difformità inerenti:

- (P.E. 155/1988) punto di sezione ed andamento in pianta dei locali contenuti entro il capannone e dotati di solaio piano, non determinati in planimetria;
- (P.E. 400/1999) suddivisione in locali minori interni indicati nella planimetria, ancor prima del frazionamento;
- altezza interna dei locali laboratorio e centrale termica, risulta maggiore di quanto indicato in tavola 02 e la scala prefabbricata in metallo di accesso al solaio sovrastante, non risulta nella pratica edilizia e nella tavola di progetto;
- la maggior parte delle opere oggetto di modifica non è stata realizzata;
- realizzata una griglia di aerazione, una piccola tettoia, un piccolo vano tecnico, un cancello laterale, sul prospetto di via Lombardia;
- uno dei vani interni all'Officina 2 è stato destinato a servizio igienico;
- (P.E. 443/1967 e varianti) il sottopasso pedonale in attraversamento della sede stradale di via Lombardia nel tratto di pertinenza del comune di Legnano, è stato realizzato con larghezza maggiore e minori dimensioni di porzioni di murature interne;

Gli interessati sono invitati a verificare presso la Pubblica Amministrazione Comunale, modalità, tempi e costi per la regolarizzazione del bene.

La concessione all'uso privato del sottosuolo pubblico (sottopasso) non può essere considerata attiva; ne consegue la necessità di retrocedere il manufatto alla proprietà comunale con ripristino dei luoghi.

L'immobile pertanto risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi stimati: € 23.800,00

Conformità catastale.

Sono presenti difformità:

Piano interrato: presente ingombro del vano montacarico

Lato minore orientato a nord: differente estensione dei setti interni;

Piano terra: una porta interna mette in comunicazione l'Officina I con il locale minore del magazzino (part 347 sub 712).

Scheda catastale part 347 sub 711: riporta il sottopasso, che non è di proprietà dell'intestatario.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi stimati: € 560,00

Conformità urbanistica:

Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

Nessuna difformità.

Conformità tecnica impiantistica:

Non conforme, ma regolarizzabile mediante il rilascio delle dichiarazioni di conformità da parte di tecnici impiantisti abilitati.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Immobile visitabile fino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte

Richieste di accesso all'immobile: sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode incaricato G.I.V.G.- srl Varese (tel 0331322665 e-mail visite.ba@givg.it)

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base: € 160.000,00 (Euro centosessantamila/00)

Offerta minima: € 120.000,00 (Euro centoventimila/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00)

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare. Potranno essere ritenute efficaci anche le offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base ribassato non oltre il 25%.

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato 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.

La gara si svolgerà nella **modalità sincrona mista**—così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **in modalità telematica**, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;
oppure
- **in modalità cartacea**, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso Studio Dott.ssa Gottardi Elisabetta ad Arsago Seprio (Va) in Via Roma n.86.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il Professionista delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista delegato Dott.ssa Gottardi Elisabetta ad Arsago Seprio (Va) in Via Roma n.86, non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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

*** Offerta con modalità analogica/cartacea:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del soggetto che deposita il plico, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico** del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti

dati del coniuge;

- **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto**;
- l'espressa **dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima**;

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

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

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

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

*** Offerta con modalità telematica;**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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 soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

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

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale 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 dal gestore della vendita (PEC ID) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le

modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al 15% del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, tramite:

- offerente telematico: tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono IBAN IT89A0200822800000104651813 con la seguente causale:
POSIZIONE(spaziatura)AAAAPPPPPP00001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a " Tribunale di Busto Arsizio RGE n. 301/2020 Delegato Dott.ssa Gottardi Elisabetta".

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta, con causale R.G.E. 301 Anno 2020, Lotto unico, versamento cauzione, dovrà avvenire entro il giorno Lunedì 25 Ottobre 2021 alle ore 13:00.

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

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Assistenza:

Per ricevere assistenza l'utente potrà:

- inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it ;
- contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 09:30 alle ore 13:00 e dalle 13:30 alle ore 17:30 presso il quale è possibile ottenere:
 1. assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata ed alla piattaforma di gestione della gara telematica;
 2. supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
 3. fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all'asta;

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli

digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare):
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, 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;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - 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 in favore del:
 - o presentatore;
 - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3- Modalità di partecipazione alle operazioni di vendita. **Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato **presso la Sala Aste GIVG, Sala 1, sita in Viale Sardegna n.3 a Busto Arsizio (Va)**. Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: **esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere

- l'offerta;
- offerente cartaceo: **mediante presenza presso la Sala Aste GIVG, Sala 1, sita in Viale Sardegna n.3 a Busto Arsizio (Va).**

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

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

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'ordinanza ed avviso di vendita.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

- In caso di **unica offerta pari o superiore al prezzo base**, l'offerta stessa verrà accolta.
- Nell'ipotesi in cui venga formulata **un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%**, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- Nel caso in cui siano presentate **più offerte dello stesso contenuto** e, per **mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara**, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta ovvero formulato l'offerta telematica.
- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara tra gli offerenti** mediante la piattaforma www.fallcoaste.it partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
- Alla gara potranno partecipare tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti al Delegato.

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00); in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 2 (minuti) dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

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.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 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. 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **ed il saldo degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita**, come indicate dal Delegato, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario (IVA, imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge), 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 D.M. 217/2015.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

Successivamente al deposito del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni e da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita.

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore Arch. Sonia Frulla, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura, tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).
- la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo ed in caso di espressa richiesta in tal senso formulata dall'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà comprensivo delle spese generali.

A carico della procedura, saranno le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

7 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul **Portale delle Vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP)**;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.
- pubblicazione nei siti: www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it, www.astalegale.net, edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it,
- pubblicazione di un estratto sul quotidiano La Prealpina, sul Free Press ed distrettuale Aste Giudiziarie, servizio Postal Target.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Informazioni:

Custode: G.I.V.G. srl, Busto Arsizio (Va) Viale Sardegna n.3 tel 0331322665- email visite.ba@givg.it

Delegato alla vendita: Dott.ssa Elisabetta Gottardi, Via Roma n.86, Arsago Seprio (Va), tel 0331769634 cell 3408429196 mail immobiliari@gottardistudio.com

Busto Arsizio (Va), li 24-07-2021

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Gottardi Elisabetta