



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 161/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Chiara Lepore** professionista delegato/a dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 16/10/2024

RENDE NOTO

che il **giorno 28/01/2025** alle **ore 10.00**

presso lo studio in Busto Arsizio, via Arona 4 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito di **Euro 77.000,00 (Lotto unico)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 57.750,00**, 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNICO

In Comune di Busto Arsizio Via Vespri Siciliani 79, per la piena ed intera proprietà: appartamento della superficie commerciale di 105,05 mq con cantina in condominio di otto piani fuori terra oltre interrato. Lo stesso è dotato di ascensore al piano rialzato accessibile da una breve rampa di scala dotata di montascale per il superamento delle barriere architettoniche. Al piano terra, accessibili anche da un cancello carraio, vi sono i box auto e altri locali comuni condominiali, come ad esempio il locale per il conferimento della raccolta differenziata dei rifiuti. L'unità è costituita da un servizio igienico, due locali, un soggiorno con spazio per la cottura degli alimenti e l'ingresso oltre a un balcone che corre lungo i lati sud-est.

La proprietà consta altresì del vano cantina al piano interrato, pertinenziale all'unità immobiliare.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

-foglio 15 particella 8462 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1025535, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VESPRI SICILIANI n. 79 BUSTO ARSIZIO, piano: 1, derivante da variazione del 09/11/2015

inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario. Variazione del 29/11/1986 in atti dal 05/10/1998 P.F.1998 (n. 2761/1986).

Coerenze: proprietà di terzi, prospetto su via Vespri Siciliani, prospetto su via Veroncorella, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottoli comuni.

Superficie catastale totale 105 mq; superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq. Mappali Terreni correlati: codice comune B300 - sezione A - Foglio 9 - particelle 8462-18604-35051-35360.

- foglio 15 particella 8462 sub. 79 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1025535, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VESPRI SICILIANI N. 79, piano: S1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 29/11/1986 in atti dal 05/10/1998 FRAZ.-P.F.1998 (n. 2778/1986).

Coerenze: come descritto nell'atto di provenienza del 02.04.2021 rep 20510/18871 a rogito notaio Dott. Flaviano Atzori: corridoio comune e ripostiglio di proprietà di terzi. SUPERFICIE CATASTALE 4 MQ. Mappali Terreni correlati: codice comune B300 - sezione A - Foglio 9 - particelle 8462-18604-35051-35360.

STATO DI POSSESSO:

EMESSO ORDINE DI LIBERAZIONE

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

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

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LICENZA DI ABITABILITA'-AGIBILITA' del 02.12.1977 riferita al progetto n. 155/1963 di cui alla domanda protocollo generale n. 44723 del 18.12.1963 e rilasciata dal Comune di Busto Arsizio a n. 77 locali a uso abitazione e a n. 54 servizi in via Vespri Siciliani n. 79 sul mappale n. 8462 in seguito a licenza edilizia rilasciata in data 12.07.1963.

LICENZA EDILIZIA **N. 155/1963** e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE DI CASA USO ABITAZIONE E NEGOZI - mappale 8462 - via Vespri Siciliani - Busto Arsizio, presentata il 04/04/1963 con il n. 12809 di protocollo, rilasciata il 12/07/1963, agibilità del 02/12/1977.

Il titolo è riferito solamente a C.F. - sez. BU - Fg. 15 - mapp. 8462 - subb. 46-79.

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 323/1980** L.E., per lavori di costruzione di n. 4 fumarie - via Vespri Siciliani n. 79 - mappale 8462, presentata il 19/09/1980 con il n. 020152 di protocollo, rilasciata il 19/11/1980. Il titolo è riferito solamente a C.F. - sez. BU - Fg. 15 - mapp. 8462 - subb. 46-79.

ONERI CONDOMINIALI COME INDICATI IN PERIZIA

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.437,68
Millesimi condominiali:	32,60

PROVENIENZA

Atto di compravendita del 21/03/2022 a rogito Notaio Dr Vito Pinto rep 297571 e racc 20745 trascritto presso la Conservatoria dei RRII Milano 2 il 28/03/2022 ai n.ri 41626/28080.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ha rilevato difformità per differente distribuzione interna e conseguenti diversa superficie dei locali e mancato rispetto degli indici aero-illuminanti di cui al Titolo III del Regolamento di Igiene della Regione Lombardia, come meglio illustrato alle pagg 15-17 dell'elaborato peritale. L'immobile non risulta conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITA' CATASTALE

Il CTU ha rilevato difformità per differente distribuzione interna. Per quanto concerne la planimetria catastale della cantina, quest'ultima raffigura il vano in oggetto, ma non quelli adiacenti, con conseguente difficoltà di identificazione.

Il tutto, come meglio illustrato alle pagg 17-18 dell'elaborato peritale.

L'immobile non risulta conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU non ha rilevato difformità.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Il CTU ha dichiarato che, per quanto concerne gli impianti presenti nell'appartamento, le relative eventuali dichiarazioni di conformità, non sono state rinvenute e non è possibile rilasciare allo stato attuale un giudizio di conformità nè ipotizzare i tempi per le regolarizzazioni.

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

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

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

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, 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.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato (la vendita potrebbe anche essere soggetta a iva).

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 13/09/2024 a firma Arch Sonia Frulla, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VENDITA SENZA INCANTO

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio, via Arona 4, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta

L'OFFERTA DOVRÀ CONTENERE:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente;
- il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Si precisa che ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, cpc tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, comma 3, cpc. Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, 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 da notaio 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 minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal soggetto legittimato previa autorizzazione del giudice tutelare ove necessaria;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita.

2. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte-retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- se persona giuridica: visura del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante:

- se persona fisica cittadina di Stato facente parte dell'UE: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;

- se persona fisica cittadina di Stato non comunitario: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto, permesso o carta di soggiorno;

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Busto A., Nr 161/2024 RGE, Avv. Chiara Lepore", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

LA VENDITA AVVERRÀ SECONDO LE SEGUENTI MODALITÀ:

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

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- in presenza di più offerte efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta. In caso di gara disposta dal professionista delegato l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
- se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta;
- nel caso in cui siano state presentate più offerte di diverso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato la migliore offerta; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

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

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, facendone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c.. E' facoltà del custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 - 0331/320474, fax 0331/1582447, e-mail

visite.ba@givg.it) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 cpc e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio in Busto Arsizio, via Arona 4 tel. 0331/323021-636754, e.mail lepore.chiara@gmail.com, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

È altresì possibile acquisire informazioni presso il punto informazioni allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

Busto Arsizio, lì 25/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Lepore