



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 15/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Gabriella Giordano**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 20.9.23-3.9.24

RENDE NOTO

che il **giorno 17 aprile 2025**, alle **ore 10,00**

presso lo studio in Busto Arsizio via Mameli 16, 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 del bene oltre descritto

per il prezzo base stabilito di **Euro 68.780,00 (Lotto unico)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 51.585,00**, 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 Cavaria con Premezzo, Via Bertolotti 13 per la piena ed intera proprietà:

Appartamento in corte della superficie commerciale di 69 mq posto a piano terra di edificio di due piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere, dispone di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni. Box singolo in corpo distaccato adiacente l'immobile, con terreno pertinenziale annesso su cui grava servitù di passaggio non trascritta a favore dei mappali confinanti. Completa la proprietà un'area esterna esclusiva con accesso dal cortile comune.

E' altresì ricompresa nel lotto, per la quota di proprietà di metà indistinta ed indivisa, l'area su cui insiste il fabbricato in cui sono posti l'appartamento e l'annessa area pertinenziale scoperta a adibita a cortile comune.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

Appartamento: al catasto fabbricati, sezione urbana CA, foglio 3 particella 545 sub. 13, sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. 67mq, rendita 299,55 Euro,

indirizzo catastale: via Bertolotti n.13, piano: T; catasto terreni, fg. 1 particella 2086, qualità/classe Prato 2, superficie 25 h, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,12 €.

Box: catasto fabbricati, sez. CA, foglio 3 particella 2432, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 41,52 Euro, indirizzo catastale: via Bertolotti snc, piano: T;

Area esterna esclusiva: catasto terreni, foglio 1 particella 2096, qualità/classe Semin Arb 2, superficie 80, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,50 €;

Sedime e cortile comune per la quota di proprietà indistinta e indivisa di 1/2: catasto terreni, foglio 1 particella 2091, qualità/classe Fabbricato Rurale, superficie 425 ha;

COERENZE da nord in senso orario:

Appartamento: mappali 2430, 2432, cortile comune mapp.2091, altra u.i. Il mappale 2091 costituisce Fabbricato Rurale al catasto terreni correlato al catasto fabbricati mapp.545 (abitazione). Si precisa che l'unità al Catasto Fabbricati mapp.545 sub. 13 insiste in parte sul mappale terreni 2091 e totalmente sul mappale terreni 2086 (di proprietà dell'esecutata e oggetto di pignoramento);

Cat. Terr. Mapp. 2086 sedime mapp. 545 sub 13: mappali 2430, 2432, 2091, 2085

Box: mappali 2999,2082, via Bertolotti, mappali 2086, 2430, 2428;

Area esterna esclusiva: mappale 2091, via Bertolotti, mappali 2097, 2095;

Fabbricato rurale per la quota di 1/2 correlato a mapp. 545 cat. Urb: mappali 2088, 2083, 2085, 2086, 2432, 2096, 2095, 2094, 2090, 2087;

STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

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:

Immobile edificato ante 1967.

Nulla Osta N. 64 per lavori di sistemazione e ampliamento abitazione, rilasciata il 10/07/1968 con il n. 64-1968 di protocollo, agibilità del 27/09/1971. Autorizzazione Edilizia N. 77 per lavori di Rifacimento tratto di recinzione, rilasciata il 17/12/1994 con il n. 10958 di protocollo. Concessione edilizia N. 54 e successive varianti per lavori di Costruzione di autorimessa, rilasciata il 05/08/1991 con il n. 3044 di protocollo. Concessione Edilizia N. 54 per lavori di variante per realizzazione di box prefabbricato, rilasciata il 21/10/1991 con il n. 5511 di protocollo. Concessione edilizia in sanatoria L.47 del 28/02/1985 N. 10 rilasciata il 11/02/1994 con il n. 1206 di protocollo. DIA N. 37 per lavori di Deumidificazione delle murature /

risanamento / rifacimento / adeguamento impianto elettrico, presentata il 06/04/2000 con il n. 3755 di protocollo.

CONFORMITA'

Si richiama la perizia allegata all'avviso di vendita, dalla quale si evince che:

il mappale 2091 costituisce Fabbricato Rurale al catasto terreni correlato al catasto fabbricati mapp.545 sul quale è edificato il fabbricato di cui fa parte l'abitazione sub.13 oggetto di stima. Si precisa che il mappale 2086 costituisce interamente sedime della porzione Nord dell'unità oggetto di stima di cui al mapp.545 sub.13. Sarà opportuno in futuro la trasformazione del mappale 2086 in ente urbano correlandolo al mappale urbano 545.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Conformità edilizia: le dimensioni interne dei locali sono differenti in lieve riduzione rispetto a quanto indicato nelle planimetrie disponibili della C.E. in Sanatoria n.10 del 11/02/1991. Nella DIA prot.3755 del 06/04/2000 non sono presenti planimetrie quotate. Mancanza di locale antibagno. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Cila in Sanatoria per opere interne previa verifica aeroilluminanti singoli locali ed eventuali opere di adeguamento per finestre camere.: €.1.000,00 Sostituzione porta di ingresso con serramento vetrato per garantire rapporti aeroilluminanti soggiorno. Fornitura e posa.: €.2.000,00 Ripristino locale antibagno con realizzazione di parete e porta.: €.1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Conformità catastale: le dimensioni interne dei locali sono differenti in lieve riduzione rispetto a quanto indicato nelle planimetrie disponibili della C.E. in Sanatoria n.10 del 11/02/1991. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Nuova scheda catastale. Comprensivo di spese professionali e diritti a seguito di Cila in Sanatoria: €.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mesi.

ONERI CONDOMINIALI

Nessuno.

PROVENIENZA

Atto di compravendita in data 6.2.2007 con atto dott. Brighina, rep. 34816/15046 trascritto a Milano 2 in data 2.3.2007 reg. gen 32315 e part. 16951.

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.

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

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

Il bene di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima depositata in data 29.7.24 a firma arch. Pietro Moretti con studio in Gallarate via Maino 14, 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 Mameli 16, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta** e in ogni caso nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

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 n. 15/2023, Avv. G. Giordano", 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 INTESAZIONE 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, entro 20 giorni dalla vendita, 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, via 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 Mameli 16, tel. 0331633133, fax 0331629340 e.mail gabriella@avvocatogiordano.eu, 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 A., 14.1.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriella Giordano