

## TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Causa Civile divisione endoesecutiva RG 576/2012 e Procedura esecutiva RGE  
87/2005

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Roberto Mazzoleni, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Lualdi, oggi sostituito dalla Dott.ssa Maria Elena Ballarini, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e dal Giudice Istruttore Dott.ssa Sabrina Passafiume, oggi sostituita dal Dott. Marco Lualdi, con Ordinanze emesse in data 30/01/2019 ed in data 15/04/2022

### RENDE NOTO

che il giorno 08/05/2025, alle ore 10:30

presso la sede operativa della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d si procederà alla vendita senza incanto degli immobili pignorati ed oggetto di divisione (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 349.798,40 (trecentoquarantanovemilasettecentonovantotto/40) per il Lotto -  
COMPLESSO IMMOBILIARE

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% pari ad:

Euro 262.348,80 (duecentosessantaduemilatrecentoquarantotto/80) per il Lotto -  
COMPLESSO IMMOBILIARE

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 emessa nella Causa Civile endoesecutiva RG 576/2012  
come da ordinanza di delega emessa nella Procedura esecutiva 87/2005  
e da relazione unica tecnica dell'esperto del 08/03/2022)

### LOTTO UNICO

per la piena ed intera proprietà

In Comune di Gallarate (VA) Frazione Crenna - Via Giovanni Locarno, 15- Via Balilla n. 2

### COMPLESSO IMMOBILIARE DISPOSTO A CORTE SU DIVERSI LIVELLI

Intero fabbricato disposto su diversi livelli con annessa e pertinenziale area di sedime tra scoperta e coperta costituito da:

- laboratorio artigianale;
- autorimesse;
- ripostigli;
- magazzini/depositi;
- appartamenti ad uso civile abitazione

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di vendita si rinvia alla CTU

versata in atti.

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

DATI CATASTALI  
AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE DI VARESE - TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI  
CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE AMMINISTRATIVO DI GALLARATE  
SEZIONE URBANA CR Foglio 6

Mappale 2093, subalterno 5, Categoria A/4, Via Balilla n 2, Piano T-1, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 80 mq., Rendita Catastale Euro 150,81;  
Mappale 2093, subalterno 6, Categoria C/2, Via Balilla n. 2, Piano T-1, Classe 3, Consistenza 79 mq., Superficie Catastale 96 mq., Rendita Catastale Euro 102,00;  
Mappale 314, subalterno 8, Categoria D/1, Via Giovanni Locarno, Piano T-1, Classe -, Rendita Catastale Euro 3.456,65;  
Mappale 305, subalterno 10, Categoria C/6, Via Giovanni Locarno n. 15, Piano T, Classe 6, Consistenza 16 mq., Superficie Catastale 20 mq., Rendita Catastale Euro 61,97;  
Mappale 305, subalterno 9, Categoria C/6, Via Giovanni Locarno n.15, Classe 6, Consistenza 17 mq., Piano T, Superficie Catastale 22 mq., Rendita Catastale Euro 65,85;  
Mappale 305, subalterno 7, Categoria A/4, Via Giovanni Locarno n.15, Piano T-1-2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 34 mq., Rendita Catastale Euro 75,40;  
Mappale 2093, subalterno 7, Categoria C/3, Via Balilla, Piano T-1, Classe 6, Consistenza 72 mq., Superficie Catastale 91 mq., Rendita Catastale Euro 133,87;  
Mappale 305, subalterno 8, Categoria A/4, Via Giovanni Locarno n.15, Piano 1, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 89 mq., Rendita Catastale Euro 258,23;  
Mappale 314, subalterno 7, Categoria A/3, Via Giovanni Locarno n.15, Piano 2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 197 mq., Rendita Catastale Euro 468,68;  
Mappale 309, subalterno 7, Categoria A/3, Via Giovanni Locarno n.15, Piano 1-2, Classe 3, Consistenza 10,5 vani, Superficie Catastale 253 mq., Rendita Catastale Euro 894,76;  
Mappale 309, subalterno 5, Categoria C/2, Via Giovanni Locarno n.15, Piano T, Classe 5, Consistenza 27 mq., Superficie Catastale 33 mq., Rendita Catastale Euro 50,20;  
Mappale 309, subalterno 6, Categoria A/10, Via Giovanni Locarno n.15, Piano T, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 101 mq., Rendita Catastale Euro 506,13;

COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17-18.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati):

\*piano terra: mappali 780-788, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 5, cortile comune di cui al mappale 316, box di cui al mappale 314 sub. 8, cortile comune di cui al mappale 316, cortile comune di cui al mappale 319, parte del mappale 2093 sub. 6, mappale 780;

\*piano primo: mappali 780-788, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 7, vuoto su cortile comune di cui al mappale 316, vuoto su cortile comune di cui al mappale 319, mappale 2093 sub. 7, mappale 780.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, come da perizia in atti:

### **\*PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è di antica realizzazione (centro storico di Gallarate fraz. Crenna). Non sono reperibili pertanto le originarie pratiche edilizie: si precisa altresì che l'intero compendio immobiliare è stato oggetto di pratiche di Condono Edilizio ex lege 47/85, di seguito riportate, che hanno regolarizzato lo stato dei luoghi (con le precisazioni in merito alle ulteriori/successive difformità riportate nella sezione "Conformità edilizia").

\* Pratica edilizia n. 117/1967, intestata a \*\*\*\*, avente come oggetto "sistemazione di due locali ad uso ripostiglio e autorimessa".

\* Nulla Osta in data 06.04.1967.

\* Agibilità del 03.08.1973 con decorrenza dal 20.12.1972.

\* Autorizzazione n. 22 del 07.05.1981 intestata a \*\*\*\*, avente come oggetto "rifacimento del manto di copertura".

\* Autorizzazione n. 83 del 16.06.1983 intestata a \*\*\* (ed altri soggetti), avente come oggetto "posa di cancellata sul muretto di recinzione esistente" (via Balilla).

\* Condono Edilizio n. 806/1996, intestato a \*\*\*, presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6940, avente come oggetto "ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso industriale".

\* Concessione in sanatoria n. 806 del 20.11.1996.

\* Certificato di Agibilità in data 20.11.1996.

\* Condono Edilizio n. 810/1996, intestato a \*\*\*, presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6936, avente come oggetto "formazione vano ingresso, chiusura ballatoio e cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici per attività produttiva".

\* Concessione in sanatoria n. 810 del 20.11.1996.

\* Certificato di Agibilità/Abitabilità in data 20.11.1996.

\* Condono Edilizio n. 836/1996, intestato a \*\*\*, presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6937, avente come oggetto "formazione di mansarda abitabile".

\* Concessione in sanatoria n. 836 del 22.11.1996.

\* Certificato di Abitabilità in data 22.11.1996.

\* Autorizzazione n. 199 del 29.07.1986 intestata a \*\*\*, avente come oggetto "rifacimento della copertura".

\* Autorizzazione n. 343 del 19.12.1986 intestata a \*\*, avente come oggetto "rifacimento della copertura".

### **\*SITUAZIONE URBANISTICA:**

Vista la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazioni di C.C. n. 29 del 03.06.2015 e n. 30 del 04.06.2015, pubblicata sul B.U.R.L. (Serie Avvisi e Concorsi) n. 30 del 22.07.2015 e successive varianti, i mappali risultano destinati come segue: Foglio 9 mappali 305, 306, 259, 307, 308, 309, 310, 2092, 314, 3285, 315, 311, 317, 319, 2093, 316 (Catasto Terreni)

Nuclei Urbani di Antica Formazione (art. 26 N.T.A. del Piano delle Regole).

Sono inoltre vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

\*\*\*\*\*

## GIUDIZI DI CONFORMITA':

Dalla perizia in atti si evincono le seguenti dichiarazioni di conformità.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Lo stato di fatto rilevato in data 23.02.2018, 26.04.2018, 13.06.2018 e 21.09.2018 (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) e in data 14.01.2021 risulta conforme rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Gallarate (sopra elencate - cap. 7), ad eccezione di:

**CORPO A**

piano terra ispessimento dei muri perimetrali (all'interno degli ambienti) e divisori demolizione scala

interna esistente di collegamento tra piano terra e primo accorpamento ambiente magazzino (parte del mappale 2093 sub. 6) al laboratorio e conseguente chiusura porta di collegamento con la rimanente parte della stessa unità

(mappale 2093 sub. 6) rimozione tavolato nel w.c. chiusura di porta di accesso dalla traversa di via Balilla pur mantenendo il relativo vano all'esterno)

piano primo demolizione scala interna esistente di collegamento tra piano terra e primo accorpamento e cambio d'uso, con eliminazione di muri divisori, da residenziale a produttivo (parte del mappale 2093 sub. 5) ed accorpamento ambiente magazzino al laboratorio (parte del mappale 2093 sub. 6)

demolizione porzione di balcone e realizzazione di tettoia realizzazione di finestre in luogo di portefinestra esistenti e realizzazione di nuove finestre (lato sud e lato nord) realizzazione di tavolato interno e chiusura di n. 2 finestre (lato est su cortile di cui al mappale 316) chiusura (con le medesime modalità) di portafinestra in corrispondenza della sottostante porta di accesso dalla via Balilla

CORPO E

realizzazione di nuova porta di accesso dal vano scala a piano terra, ripristino apertura originaria (porta su cortile comune)

CORPO F

cambio d'uso, con eliminazione di muri divisori, da abitazione a magazzino (parte del mappale 2093 sub. 5) ed accorpamento con ambiente magazzino adiacente (parte del mappale 2093 sub. 6) ampliamento apertura di ingresso

CORPO G

opere interne (scala di collegamento con il piano primo e nuove partizioni interne: i relativi ambienti sono stati utilizzati come abitazione, attualmente non in essere) chiusura di finestra a piano terra

CORPO H

lieve traslazione di tavolato divisorio tra wc e camera

CORPO I

realizzazione di nuova finestra (lato sud) nel wc

CORPO K

realizzazione di finestra su balcone maggiore dimensione vano tra soggiorno e cucina

CORPO L

ispessimento dei muri perimetrali ed interni maggiore larghezza di porta su cortile comune realizzazione di finestra (lato nord) omessa indicazione di porta (lato est) su via Locarno (indicata invece su scheda catastale redatta nel medesimo anno)

ESTERNI

maggiore profondità della tettoia sovrastante la scala esterna di accesso dal cortile comune (mappale 316) alle unità a piano primo.

Per quanto riguarda le difformità sopra citate, ad eccezione di quelle di cui ai punti denominati "CORPO G" ed "ESTERNI", il Tecnico del Comune di Gallarate ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di unica S.C.I.A. in sanatoria (con allegata perizia di idoneità statica) di cui all'art. 37 DPR 380/2001 comma 4 e s.m.i..

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, il Tecnico dell'U.T.C. di Gallarate ritiene che sia applicabile, salvo ulteriori verifiche da effettuare in fase di presentazione dell'istanza di sanatoria, una sanzione pecuniaria presumibilmente pari a quella massima di € 5.164,00 (Euro cinquemilacentosessantaquattro/00).

E' doveroso precisare infatti che, essendo la sanzione stabilita in relazione "all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio", l'importo suddetto potrebbe variare in funzione di tale conseguente determinazione (non acquisibile a priori).

L'Agenzia potrebbe infatti, come indicato dallo stesso funzionario, considerare le difformità in questione come relative ad interventi non unitari, ma afferenti alle singole unità immobiliari (così come catastalmente individuate), facendo risultare in tal modo una sanzione complessiva superiore a quanto precedentemente indicato.

In particolare per quanto riguarda la modifica delle aperture esterne, lo stesso funzionario ritiene che le stesse rientrino nell'applicazione dell'allegato A al D.P.R. 13.02.2017 n. 31 ("Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica").

Per quanto attiene il "CORPO G", il tecnico comunale, valutata la destinazione d'uso risultante sia catastalmente, sia dalla pratica di Condono Edilizio n. 806/1996, ha ritenuto che l'utilizzazione (non più in essere) ad uso abitativo non configuri la necessità di richiesta di sanatoria, considerando quindi ammissibile il mantenimento della destinazione d'uso autorizzata. Per tali motivi la

regolarizzazione delle relative opere precedentemente indicate, rientra (sempre a parere del tecnico comunale e con le avvertenze sopra esposte rispetto alle determinazioni dell'Agenzia del Territorio) nella S.C.I.A. in sanatoria (e sanzione correlata) già descritta.

Per quanto riguarda infine la maggiore profondità della tettoia di cui al punto denominato "ESTERNI", il Tecnico del Comune di Gallarate ritiene che la stessa NON possa essere sanata, in quanto la norma di PGT prevede che nel centro storico non ci possa essere aumento di superficie coperta. E' pertanto necessaria la rimessa in pristino dello stato condonato (v. Condono Edilizio n. 806/1996). Il costo per tale ripristino è presumibilmente equivalente all'eventuale valore attribuibile (v. paragrafo Valutazione - Sviluppo valutazione).

Dalla somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'ag-giudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

#### CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato di fatto rilevato in data 23.02.2018, 26.04.2018, 13.06.2018 e 21.09.2018 (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) e in data 14.01.2021 differisce da quanto rappresentato nelle schede catastali presentate all'U.T.E. di Varese in data 16.07.1986, 17.07.1986 e 18.07.1986 per:

CORPO E (mappale 305 sub. 7 parte)

Piano terra diversa apertura (porta) su cortile comune (mappale 316)

CORPO G (mappale 2093 sub. 7)

Piano terra - primo opere interne (scala di collegamento con il piano primo e nuove partizioni interne: i relativi ambienti sono stati utilizzati come abitazione, attualmente non in essere) chiusura di finestra a piano terra

CORPO H (mappale 305 sub. 8)

chiusura di porta interna

CORPO I (mappale 314 sub. 7)

realizzazione nuova finestra nel wc

non realizzazione di porta nel disimpegno

CORPO J (mappale 309 sub. 7 - parte)

Piano secondo

omessa indicazione di finestra (lato cortile)

CORPO K (mappale 309 sub. 7 - parte)

Piano primo omessa indicazione di finestra su balcone maggiore dimensione vano tra soggiorno e cucina

CORPO L (mappale 309 sub. 5-6) l'ispessimento dei muri perimetrali ed interni maggiore larghezza di porta su cortile comune (sub. 5) omessa indicazione di finestra (lato nord - sub 6) (NOTA: la parte del mappale 305 sub. 7 sita al piano secondo è unitariamente collegata all'appartamento - mappale 314 sub. 7 - ed al mappale 309 sub. 7 - v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.)

#### *Costi di regolarizzazione:*

Si ritiene necessaria, per i corpi sopra citati, la presentazione di nuove schede catastali (che rappresentano anche gli accorpamenti esistenti effettuati - v. "Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita").

Presentazione di n. 6 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 3.000,00 Euro.

#### *Costi di regolarizzazione:*

Per quanto riguarda le altre unità immobiliari (CORPO A - CORPO B - CORPO F - mappale 314 sub. 8, mappale 2093 sub. 5, mappale 2093 sub. 6), in considerazione degli accorpamenti esistenti effettuati (v. descrizione contenuta nel punto 1 - "Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita"), devono essere presentate nuove schede N.C.E.U. che rappresentino la situazione attuale, così come rilevata e descritta nel presente elaborato: pertanto dovranno corrispondere ai corpi indicati con le lettere A, B e F.

Si ritiene necessaria la presentazione di nuove schede catastali.

Presentazione di n. 3 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 1.500,00 Euro.

Aggiornamento mappa (terreni - tipo mappale): € 1.500,00

Gli importi stimati (comprensivi di bolli e spese) sono puramente indicativi in quanto determinabili sia in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione sia in relazione ad eventuali differenti indicazioni da parte dell'Agenzia del Territorio.

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### STATO DI POSSESSO:

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

#### PROVENIENZA:

##### \*Mappale 305 sub. 7

- atto di compravendita stipulato il 23.11.1966 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 25943, racc. n. 950, registrato a Gallarate in data 07.12.1966 al n. 2741 vol. 205, trascritto il 14.12.1966 a Milano 2 ai nn. 67930/49796.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate Sez. Crenna - mappale 307, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

##### \*Mappale 305 subb. 8-9-10

- atto di compravendita stipulato il 21.12.1974 a firma Dott. G. Brighina, Notaio in Sesto Calende, rep. n. 35921, registrato a Gallarate in data 08.01.1975 al n. 186 vol. 275 (atti privati), trascritto il 16.01.1975 a Milano 2 ai nn. 3061/2747.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.T.) Sez. Crenna - mappali 305, 306 e 315, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni.

##### \*Mappale 314 sub. 8

- atto di compravendita a firma Dott. G. Brighina, Notaio in Sesto Calende, rep. n. 38787 del 09.10.1975 e rep. 40033 del 29.01.1976 (autentica di firme), registrato a Gallarate in data 09.02.1976 al n. 984 vol. 276 (atti privati), trascritto il 18.02.1976 a Milano 2 ai nn. 6546/5390.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. Crenna - f. 10 - mappali 314 subb. 4 - 5 - 6 (da cui deriva l'attuale subalterno 8), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni.

- atto di compravendita a firma Dott. E. Luoni, Notaio in Gallarate, rep. n. 13674 del 22.12.1978 e rep. n. 14448 del 20.02.1979 (autentica di firma), registrato a Gallarate in data 22.02.1979 al n. 663 vol. 282, trascritto il 07.03.1979 a Milano 2 ai nn. 15432/13121.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. Crenna - f. 10 - mappale 314 subb. 1-2, mappale 2093 subb. 1-4, mappale 3285 subb. 1-2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni.

NOTA: il mappale 314 sub. 8 deriva anche dal mappale 315 di cui all'atto (precedentemente

indicato) stipulato il 21.12.1974 a firma Dott. G. Brighina, Notaio in Sesto Calende, rep. n. 35921, registrato a Gallarate in data 08.01.1975 al n. 186 vol. 275 (atti privati), trascritto il 16.01.1975 a Milano 2 ai nn. 3061/2747.

\*Mappale 314 sub. 7

Il presente subalterno è stato originato a seguito di pratica di Condono edilizio n. 836 (concessionata in data 22.11.1996) - Comune di Gallarate. esso è costituito da sottotetto sovrastante il mappale 314 sub. 8: pertanto si intende che la provenienza del presente mappale è la medesima del citato mappale 314 sub. 8.

\*Mappale 2093 subb. 5-6

- atto di compravendita stipulato il 22.12.1978 a firma Dott. E. Luoni, Notaio in Gallarate, rep. n. 13673/2395, registrato a Gallarate in data 03.01.1979 al n. 38 vol. 225, trascritto il 18.01.1979 a Milano 2 ai nn. 5210/4590.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. Crenna - f. 10 – mappale 2093 subb. 2-3 (da cui derivano gli attuali subalterni 5-6), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni.

\*Mappale 2093 sub. 7

- atto di compravendita a firma Dott. E. Luoni, Notaio in Gallarate, rep. n. 13674 del 22.12.1978 e rep. n. 14448 del 20.02.1979 (autentica di firma), registrato a Gallarate in data 22.02.1979 al n. 663 vol. 282, trascritto il 07.03.1979 a Milano 2 ai nn. 15432/13121.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. Crenna - f. 10 – mappale 314 subb. 1-2, mappale 2093 subb. 1 (da cui deriva l'attuale sub. 7) -4, mappale 3285 subb. 1-2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni.

\*Mappale 309 subb. 5-6-7

- a seguito di denuncia di successione in morte di \*\*\*\* registrata a Gallarate in data 07.05.1966 al n. 52 vol. 532.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) – mappale 309 subb. 1-2-3-4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6

- a seguito di denuncia di successione in morte di \*\*\*\*\*, trascritta il 25.03.2021 a Milano 2 ai nn. 40561/27247 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

\*\*\*\*\*

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.

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 08/03/2022 firma Architetto Giuseppe SPERANZA 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 la sede della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio. Via Bramante n.6/d, 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 (iscritto all'Ordine degli Avvocati) 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.
- Ai sensi dell'articolo 579 comma 3 c.p.c. l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato sempre autenticato da notaio. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- 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, oltre a verbale dell'assemblea dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare
- 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, oltre a verbale dell'assemblea dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare

- 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  
"pe 87/05 Trib. Busto A. Roberto Mazzoleni",  
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.

Non saranno accolte offerte contenenti assegni bancari o assegni postali vidimati (di colore giallo).

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; somma che dovrà risultare accreditata entro il suddetto termine perentorio.

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](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://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](mailto: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 la sede della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante, 6/d - tel. 0331.020151 - e.mail [esecuzioni@adjuvant.it](mailto:esecuzioni@adjuvant.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.

Busto Arsizio, li 05/02/2025

*Il Professionista Delegato*  
Dott. Roberto Mazzoleni

