



## **TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

*Procedura esecutiva R.G.E. 265-2022*

### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta dott.ssa Raffaella Gheller notaio in Cardano al Campo, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza del 31 maggio 2023,

RENDE NOTO

che il **giorno 31 OTTOBRE 2023**, alle **ore 10,00**

presso il proprio studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili pignorati (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) in un unico lotto dei beni oltre descritti, per il prezzo base stabilito di **Euro 20.000,00 (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 15.000,00**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

Qualora l'offerta ribassata sia l'unica pervenuta e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

In Comune di Castano Primo (MI), via Giovan Battista Moroni n. 19, a parte di fabbricato in corte rurale di antica formazione, facente parte del nucleo storico comunale,

per la piena ed intera proprietà:

- un appartamento a piano secondo, al quale si accede da scala esterna e ballatoio comuni, composto da tre locali ad uso abitazione e balcone, con annessi in corpo staccato interno al cortile comune due locali rustici a piano terra con sovrastante locale rustico a piano primo.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati di Milano, Comune di Castano Primo, foglio 20, mappale 103, subalterno 709 (gia' parte del subalterno 705), via Moroni n. 19, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, Rendita Euro 302,13.

Coerenze in senso orario:

- dei locali di abitazione con annesso balcone presi in un sol corpo:

a nord: mappale 53,

ad est: mappale 104,

a sud: affaccio su cortile comune al mappale 105, scala e ballatoio comuni, mappale 103 restante parte,

ad ovest: affaccio su via Moroni,

- dei locali rustici presi in un sol corpo:  
a nord: cortile comune al mappale 105,  
ad est: mappale 103 restante parte,  
a sud: mappale 111,  
ad ovest: mappale 103 restante parte,  
salvo errore e come meglio in fatto.

#### STATO DI POSSESSO:

Libero, nel possesso del Custode Giudiziario.

Se gli immobili sono occupati 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:

Dagli atti risulta che la costruzione dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto sono iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967.

Dagli atti risulta altresì che per la ristrutturazione dei locali rustici in corpo staccato interno al cortile comune, con recupero a fini abitativi e creazione di un'unità immobiliare con relativo box, il 29 giugno 2009, protocollo n. 12527, è stata presentata al Comune di Castano Primo relativa denuncia di inizio attività n. 1643/2009 ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale n. 12 del 2005, cui ha fatto seguito rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 52/2009 rilasciata il 27 luglio 2009. A seguito di nota con richiesta di integrazione documentale emessa dal Comune di Castano Primo il 27 luglio 2009 prot. n. 14517, la detta denuncia di inizio attività è divenuta inefficace per carenza documentale con decorrenza dei termini: il 22 novembre 2011 il Comune di Castano Primo ha pertanto emesso ordinanza n. 163 di rimozione opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza di titolo edilizio.

Dagli atti risulta che gli immobili ricadono in area vincolata (storico-architettonico) ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004, area di interesse paesaggistico sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Dagli atti non risultano pratiche edilizie successive.

#### ONERI CONDOMINIALI

Immobili non soggetti ad amministrazione condominiale.

## PROVENIENZA

Atto di compravendita (all'epoca subalterno 705 di maggior consistenza) ricevuto l'1 dicembre 1998, repertorio n. 73.949, raccolta n. 7.362, notaio Martino Lupinacci di Busto Arsizio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio il 10 dicembre 1998 al n. 2053, serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2, il 24 dicembre 1998, registro generale n. 106013, registro particolare n. 75852.

## PROVENIENZE PRECEDENTI:

Per la quota di 1/2 unitamente ad altri beni: atto di compravendita ricevuto il 22 aprile 1975, repertorio n. 67.585, raccolta n. 4.918, notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo, registrato all'Agenzia delle Entrate di Gallarate il 2 maggio 1975 al n. 960, vol. 219, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Milano 2, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2, il 24 maggio 1975, registro generale n. 17266, registro particolare n. 15064.

Per la quota di 1/2 unitamente ad altri beni: successione ereditaria testamentaria apertasi a Castano Primo il 31 dicembre 1993, in forza di testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto il 18 maggio 1994, repertorio n. 36.776, raccolta n. 2.235, notaio Germano Zinni di Castano Primo, registrato all'Agenzia delle Entrate di Magenta l'1 giugno 1994 al n. 637, serie 1, dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Magenta il 28 giugno 1994 al n. 22, vol. 429, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2, il 15 luglio 1996, registro generale n. 60305, registro particolare n. 38141.

## IMPIANTI

Nello stato di fatto, privi di certificazioni di conformità'.

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 dei beni 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 D.M. n. 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 29 aprile 2023 a firma dell'Esperto Architetto Alberto Colombo con studio in Marnate (VA), via Alcide De Gasperi n. 1265, 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 Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, **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 andranno intestati gli immobili (**non sarà possibile intestare gli immobili 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, c.p.c. 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, c.p.c.. 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 265-2022 Gheller R.", 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**

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 degli immobili oggetto della vendita, a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sui medesimi immobili 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. n. 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. n. 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 e' determinata in Euro 1.000,00 (mille) e ne verra' data 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, gli immobili verranno aggiudicati 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, gli immobili verranno aggiudicati 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 gli immobili 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 agli immobili 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 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, tel. 0331-260187, e-mail: [rgheller@notariato.it](mailto:rgheller@notariato.it)

pec: [raffaella.gheller@postacertificata.notariato.it](mailto:raffaella.gheller@postacertificata.notariato.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.

Cardano al Campo (VA), li' 23 giugno 2023.

Professionista Delegato

Raffaella Gheller

notaio in Cardano al Campo