



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura esecutiva n. 305/2023 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Alessandra Cadorin**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 17/01/2024

RENDE NOTO

che il **giorno 16/05/2024** alle **ore 14,00**

presso lo studio in Busto Arsizio (VA) Largo Giardino n. 5, 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 84.500,00 (ottantaquattromilacinquecento/00)**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 63.375,00 (sessantatremilatrecentosettantacinque/00)**, importo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 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 nominato)

LOTTO UNICO

In Comune di Busto Garolfo (MI), Via Arconate n. 68, per la piena ed intera proprietà: appartamento della superficie commerciale di 88,89 mq., posto al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, tre balconi, oltre a cantina al piano seminterrato e box singolo al piano terra.

Gli immobili risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 16, particella 217 sub. 703, Via Arconate n. 68, Piano 2, Categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita € 369,27;
- Foglio 16, particella 217 sub. 704, Via Arconate n. 68, Piano S1, Categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq., rendita € 15,34;
- Foglio 16, particella 236 sub. 3, Via Arconate n. 68, Piano T, Categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq., rendita € 24,43.

Coerenze da nord in senso orario:



- dell'appartamento: cortile comune, cortile comune e appartamento distinto dal numero interno 9, appartamento distinto dal numero interno 9 e pianerottolo e vana scala comune, cortile comune;
- della cantina: cantina distinta dal numero interno 15, cavedio, cantina distinta dal numero interno 1, corridoio comune;
- del box: box di altrui proprietà, a est altrui proprietà al mappale 212, box di altrui proprietà, a est cortile comune e area libera di manovra.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

STATO DI POSSESSO: alla data del sopralluogo del ctu l'immobile è risultato 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: dalla perizia estimativa e dalla documentazione in atti risultano le seguenti pratiche edilizie: concessione edilizia n. 298/1961 per lavori di formazione edificio condominiale residenziale, presentata il 18/11/1961, rilasciata il 23/03/1962; concessione edilizia n. 295/1983 per lavori di costruzione n. 3 box auto, presentata il 16/12/1983 con il n. 9063 di protocollo, rilasciata il 27/12/1983. Situazione urbanistica: PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito prevalentemente residenziale.

Dalla ctu si rilevano le seguenti difformità:

- conformità edilizia: in merito all'appartamento sono state riscontrate lievi difformità interne rispetto a quanto riportato sulle pratiche edilizie concesionate, consistenti in: tamponamento apertura di collegamento tra soggiorno e cucina, formazione arco in corrispondenza dell'apertura di collegamento tra corridoio e soggiorno, lievi difformità posizionamento porte zona notte. In merito alla cantina al piano seminterrato si riscontrano differenze dimensionali rispetto a quanto riportato sulla pratica edilizia in quanto è stato impegnato parte del corridoio comune condominiale (difformità che riguardano anche le altre cantine); si segnalano inoltre lievi difformità sul prospetto ovest del vano scala ad uso comune. Tali difformità andranno gestite con pratica edilizia in sanatoria che andrà sottoscritta dal Condominio e con spese ripartite sul Condominio stesso (spese che non vengono pertanto prese in considerazione in tale sede). In merito al corpo di fabbrica posto al confine est in cui sono ricavati i box auto, tra cui l'autorimessa pertinenziale all'appartamento, si fa rilevare che l'Ufficio Tecnico del Comune non è stato in grado di ritrovare specifica pratica edilizia. Tali autorimesse sono state però riportate nella successiva Concessione Edilizia n. 295/83 relativa alla costruzione di altre tre



autorimesse sul confine ovest del fabbricato: si ritiene pertanto che tali autorimesse siano acquisite agli atti dell'Amministrazione Comunale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Oneri e sanzione amministrativa da corrispondere al comune: €.1.500,00 Oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria: €.1.500,00.

- conformità catastale: l'immobile risulta conforme. E' stata presentata pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi (è stato soppresso il sub. 8 che ha dato origine al sub. 703 relativo all'abitazione e sub. 704 relativo alla cantina).

L'immobile è conforme sotto il profilo urbanistico.

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

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

ONERI CONDOMINIALI: dalla perizia risulta che i millesimi condominiali sono pari a 75,42 e che:

- le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad Euro 800,00,
- le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute ammontano ad Euro 553,08,
- le spese scadute ed insolite alla data della perizia ammontano ad Euro 451,50.

PROVENIENZA: l'immobile è pervenuto in piena proprietà alla parte esecutata come segue:

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Dr. Cirillo Oreste di Parabiago del 22/04/2002 rep. 6636, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 26/04/2002 Reg. Gen. 51774 e Reg. Part. 30748;
- atto notarile pubblico costitutivo di Trust a rogito Notaio Dr. Enrico Chiodi Daelli di Milano del 30/10/2012 rep. 181283/40857, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 13/11/2012 Reg. Gen. 112041 e Reg. Part. 75587.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: dalla perizia risulta che non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

Si precisa e dà atto che gli immobili risultano gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, ad eccezione delle seguenti formalità che non potranno essere oggetto di cancellazione da parte della procedura:

- trascrizione di atto notarile pubblico di costituzione in Trust di beni immobili in data 13/11/2012 ai numeri 112041/75587 e relative seguenti annotazioni a margine dell'atto costitutivo: annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 16/06/2017 ai numeri 72599/12704; annotazione di inefficacia totale in data 01/07/2019 ai numeri 84014/13791;
- trascrizione di atto notarile pubblico di costituzione di vincolo in Trust in data 13/11/2012 ai numeri 112042/75588;
- trascrizione domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione in data 29/05/2017 ai numeri 63333/40977;



- trascrizione domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione in data 19/01/2018 ai numeri 7447/4813.

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 227/2015.

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 13/12/2023 a firma dell'esperto nominato Ing. Ambrogio Antonio Bossi con studio in Gallarate (VA), Via Cavour n. 15, 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 (VA) Largo Giardino n. 5, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta, e comunque dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 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. NR. 305/2023 RGE Cadorin Alessandra", 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 lo studio in Busto Arsizio (VA) Largo Giardino n. 5, tel. 0331 1586996, fax 0331 1582294, e.mail: avv.alessandracadorin@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.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Busto Arsizio, 31/01/2024

La Professionista delegata
Avv. Alessandra Cadorin

