



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva n. 43/2020 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 17 aprile 2019

RENDE NOTO

che il **giorno 16 novembre 2021**, alle **ore 11:00**

16/11/2021

presso lo studio in Busto Arsizio, Via Milano, n. 14 (c/o studio legale Diego Mazza), 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 c.p.c.) – in calce descritto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNO

Piena ed esclusiva proprietà di compendio immobiliare in Magnago, alla via Manzoni SC, composto da edificio in corso di costruzione- corpo uffici- (piano T-1-S1) e da capannone industriale (piano T-1) di mq 2.310,70 e corte comune.

Riportato in **Catasto Fabbricati di Magnago, al foglio 24, p.lla 612:**

- **sub 702**, in corso di costruzione, via Manzoni, n. sc, piano T-1-S1;
- **sub. 703**, graffato con p.lla 716, Cat. D/7, via A. Manzoni, n. sc, piano T-1, rendita catastale euro 13.762,00;
- p.lla **715** (corte – bene comune non censibile), via A. Manzoni, n. SC, piano T, per quota di spettanza.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono con riguardo al sub. 702 liberi, con riguardo al sub 703 occupati senza titolo.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti in virtù di atto di compravendita del 12 aprile 1994 per notaio Mario Lainati, trascritto a Milano 2 in data 11 maggio 1994, ai nn. 41020/25157.

LOTTO DUE

Piena ed esclusiva proprietà di compendio immobiliare in Magnago, alla via Manzoni SC, composto da capannone industriale di mq 1860,90 (piano T) e da capannone industriale di mq 1965,10 (piano T).

Riportato in **Catasto Fabbricati di Magnago, al foglio 24, p.lla 612:**

- **sub. 704**, graffato con p.lla 718, cat. D/7, via A. Manzoni, n. sc, piano T, rendita catastale euro 8.386,0;

- **sub. 705**, graffato con p.lla 717, cat. D/7, via A. Manzoni, n. sc, rendita catastale euro 9.808,00;

- **p.lla 715** corte – bene comune non censibile), via A. Manzoni, n. SC, piano T, per quota di spettanza.

STATO DI POSSESSO

Sono occupati in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura stipulato in data 11.03.2016, registrato in data 6.06.2016, n. 1611, serie 3T, con decorrenza dall' 1.06.2016 e termine al 31.05.2022 rinnovabile automaticamente e tacitamente di 6 anni in 6 anni. Canone annuo di euro 46.656,00, oltre IVA, con rate mensili di euro 3.888,00, oltre IVA, con aumento di euro 11.694,00 a partire dal settimo anno.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti in virtù di atto di compravendita del 12 aprile 1994 per notaio Mario Lainati, trascritto a Milano 2 in data 11 maggio 1994, ai nn. 41020/25157.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che – gli immobili oggetto dei lotti in vendita sono stati oggetto dei seguenti titoli:

Concessione Edilizia n. 2/95 e successive varianti, agibilità dell' 8.01.2001, n. 391 prot.; variante alla P.E. con D.I.A. prot. N. 7011 del 4.06.1997; variante CE prot. 14.220 del 14.10.1998 annullata e sostituita con D.I.A. n. 120/00 del 4.08.2000.

Denuncia Inizio Attività edilizia n. 11/98 presentata il 16/02/1998.

Denuncia Inizio Attività edilizia n. 185/00 presentata il 9/12/2000.

Segnalazione certificata di inizio attività n. 72/16 presentata in data 11/05/2016.

Con riguardo al sub. 705 è stata depositata S.C.I.A. n. 72/16 a cui si è succeduta nuova S.C.I.A. in variante n. 11/17 del 25/01/2017; successivamente è stata depositata Segnalazione certificata per l'Agibilità in data 7/07/2017 prot. N. 9308 integrata con deposito documentazione in data 18/12/2018.

Sono state rilevate le seguenti difformità: frazionamento in quattro unità del capannone autorizzato come singola unità immobiliare (mapp. 612 sub 701), senza presentazione di alcuna pratica edilizia; chiusura di porte di collegamento tra sub. 703 graffata mapp. 716 e sub. 704 graffata mapp 718; mancata realizzazione di scala e pianerottolo interni e di 702 ed il sub. 703; presenza di porta di collegamento con il mapp. 612 sub 702.

Le difformità sono regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria e/o CILA tardiva. I costi di regolarizzazione sono indicati in perizia.

Sono state rilevate difformità catastali (si rinvia alla perizia) regolarizzabili.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in DUE lotti;

2) Il prezzo base è fissato in

-euro 1.152.000,00 per il lotto UNO

.euro 1.254.400,00 per il lotto DUE

2.1) Offerta minima per la partecipazione all'asta è di

- euro 864.000,00 per il lotto UNO

- euro 940.800,00 per il lotto DUE.

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; 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), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO, Nr 43/2020 rge, ROMEO SIMONA"** di importo non inferiore al 15% (quindici per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- fotocopia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- fotocopia dell'assegno allegato,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta - **previo appuntamento telefonico al n. 0331/1740532** - dovrà essere depositata presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Busto Arsizio, via Milano, n. 14 (c/o studio legale Diego Mazza), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi)**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

4.2) I depositanti le buste segrete e gli offerenti dovranno recarsi presso lo studio legale dotati di tutte le necessarie misure di sicurezza igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e dovranno osservare le giuste distanze atte a garantire il corretto distanziamento sociale.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) 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.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo che sarà indicato dal professionista e messo a verbale prima dell'inizio della gara.

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.). Tale versamento sarà effettuato a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, con l' indicazione delle coordinate bancarie che saranno comunicate all'aggiudicatario a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno dopo l'aggiudicazione.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate e comunicate successivamente all'aggiudicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno con l'indicazione del termine di pagamento e delle coordinate bancarie su cui effettuare il bonifico.

9) 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 indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del

credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell'offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Busto Arsizio - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com; Mobile 329 0143325;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it), sul sito del tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it, e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega anch'essa pubblicata;
- che custode giudiziario degli immobili è G.I.V.G. S.r.l. , e-mail: visite.ba@givg.it, tel. 0331/322665.

Avv. Simona Romeo

E' POSSIBILE PRENOTARE LA VISITA AGLI IMMOBILI TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE SINO A 7 GIORNI PRIMA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Busto Arsizio, 6 luglio 2021

Avv. Simona Romeo