



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 335/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Elisabetta Magnaghi**, avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Busto Arsizio, domiciliata ai fini del presente avviso presso il proprio studio sito in Busto Arsizio, via Arona n. 4, professionista delegato ex art. 591bis c.p.c., con ordinanza del 19/04/2023

RENDE NOTO

che il **giorno 24 SETTEMBRE 2024**, alle **ore 10,00**

presso lo studio in Busto Arsizio, Via Arona 4, si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc) in un unico lotto, del bene oltre descritto

per il prezzo base stabilito di **Euro 81.920,00 (Lotto unico)**, pari al prezzo base del precedente esperimento di vendita, decurtato di un quinto, **con la precisazione che** sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 61.440,00**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO UNICO

In Comune di Turbigo (MI), Via Monte Grappa 13, per la piena ed intera proprietà:

- fabbricato in corso di costruzione della superficie commerciale di 440,04 mq..
Trattasi di cantiere in elevazione al rustico a Turbigo in via Monte Grappa sito al civico 13 e non al 9 come indicato catastalmente, la superficie lorda di progetto era di mq 441,45, che al netto dell'autorimessa di 28,36 mq non oggetto della procedura, risulta pari a 413,09 mq. L'edificio risulta in costruzione, con situazione di fermo cantiere e con approvvigionamenti presenti, presenta la struttura portante completamente realizzata ed elevata al rustico, comprensiva di copertura con manto in tegole posato e della struttura della scala.
Identificazione catastale: foglio 3 particella 123 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Monte Grappa n° 9, piano: T-1-2.
- Terreno di mq 524,42 area pertinenziale del fabbricato in costruzione, e pertinenziale ai fini dei calcoli urbanistici di cui alla pratica Edilizia C.E. n° 132/92 (va stralciata la

superficie di mq 28,36 inerente il Box censito al Catasto fabbricati di Turbigo al Foglio 3, particella 123, sub 702 , non oggetto di pignoramento).

Coerenze del fabbricato in costruzione e della sua area pertinenziale:

partendo da nord in senso orario: particella 117, particella 118, strada Via Monte Grappa; mappale 155, particella 123 sub 702, particella 114.

STATO DI POSSESSO: libero.

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

Concessione Edilizia N. C.E. n° 132/92, per lavori di demolizione rustici e ristrutturazione edificio, presentata il 09/12/1992 con il n. Prot. 15.061 di protocollo, rilasciata il 30/06/1993 con il n. 132/92 di protocollo. La pratica edilizia comprende tutto il compendio del mappale 123 - attuali : - immobile 1 Comune di Turbigo - fabbricato - Foglio 3 - particella 123 - sub 701 - Cat. Fabbricato in corso di definizione – solo scheletro strutturale cons. in via Monte Grappa 9 (oggetto di perizia e pignoramento); - immobile 2 di Turbigo - fabbricato - Foglio 3- particella 123 - sub 702 - Cat. C/6, cons. 28 mq in via Monte Grappa 9 (non oggetto di perizia e di procedura);

Concessione edilizia N. C.E. n° 94/92, per lavori di Costruzione di un edificio artigianale, presentata il 25/01/1993 con il n. 10020 di protocollo. Pratica respinta. La proprietà ha presentato una nuova pratica edilizia che l'ha sostituita integralmente, la Concessione Edilizia n° 132/92 sulla base della quale è stato realizzato lo scheletro strutturale costituito da pilastri, travi, solette e tetto oggetto di perizia

Concessione Edilizia N. C.E. n° 140/87, per lavori di Ristrutturazione edificio - demolizioni rustici, presentata il 15/12/1987 con il n. 15190 di protocollo, rilasciata il 06/10/1988 con il n. CE n° 140/87 di protocollo. La pratica edilizia in questione non ha dato seguito ai lavori ed è stata sostituita dalla C.E. N° 132/92 ed in quest'ultima pratica sono confluiti i versamenti degli oneri.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il perito ha annotato che, da quanto emerso da accesso agli atti presso il Comune di Turbigo, la concessione sopra riportata e' scaduta e sarà necessario presentare nuova istanza edilizia a legittimazione della prosecuzione degli interventi.

L'immobile oggetto di stima rientra tra gli immobili censiti per l'applicazione MISURE PER INCENTIVAZIONE RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, schedato agli atti con specifica scheda R9 – edificio incompleto di Via Monte Grappa che

prevede testualmente: *"STATO DI CONSERVAZIONE E POSSIBILITA' DI RIUTILIZZO DELL'AREA L'immobile in oggetto è un fabbricato incompleto in attuale stato di abbandono. La struttura è in cemento armato misto a muratura in laterizio. Si segnalano possibili rischi per la sicurezza dovuti ai materiali accatastati, visibili nella fotografia sopra riportata, non fissati stabilmente. La presenza di un immobile incompleto di questo tipo è causa degrado ai danni dell'immediato contesto urbano. La struttura potrebbe essere recuperata e completata per essere quindi utilizzata a scopo residenziale."*

Il Regolamento applicativo della Rigenerazione Urbana approvato prevede che nell'area si possa intervenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato con il pagamento degli oneri sulle opere ancora da completare ridotto del 50%, con una destinazione completamente residenziale maggiormente in linea con la domanda del mercato edilizio (e non artigianale come nel progetto originario), conservando le volumetrie del titolo edilizio originario (C.E. n° 132/92).

L'immobile rientra tra gli immobili censiti dal Comune di Turbigo per la Rigenerazione Urbana ed individuato negli elaborati approvati con delibera di Consiglio Comunale 21 del 31/05/2021 come "R9 Edificio Incompleto Via Monte Grappa"; in tale ambito l'Amministrazione Comunale ha previsto che gli interventi edilizi di completamento a destinazione residenziale potranno avvenire con un Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato allo sviluppo di studio di fattibilità economica e urbanistica e con una durata fino ad un massimo di 10 anni.

ONERI CONDOMINIALI: nessuno.

ALTRI ONERI: il perito ha rilevato che sull'area pertinenziale insiste anche il fabbricato autorimessa censito al Catasto Fabbricati del Comune di Turbigo al foglio 3, mappale 123 sub 702, cat. C/6 superficie di mq.28 non oggetto della presente procedura e vendita. Dovrà, quindi, essere garantito l'accesso all'autorimessa di cui al sub 702.

PROVENIENZA: successione devoluta per legge, registrata in data 24/06/1998 al numero di Repertorio 59/462 Ufficio del Registro di Magenta, trascritta il 9/11/1998 a Milano 2 in data ai nn.ri 89120/63929. L'accettazione tacita dell'eredità e' stata trascritta il 12/12/2022 ai nn.ri 175248/118906.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito ha rilevato che l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (situazione riferita al fabbricato in corso di definizione per cantiere in stato di abbandono, presente solo scheletro strutturale , pilastri travi solai e tetto)

CONFORMITÀ CATASTALE il perito ha rilevato che l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (La scheda catastale rappresenta lo stato attuale del fabbricato in costruzione, composto dalla struttura portante in CIs armato, dal solaio del piano terra, del piano primo e del secondo con sottotetto, dal tetto a spiovente con copertura in tegole, scala di collegamento in calcestruzzo e parete di tamponamento su Via Monte Grappa).

CONFORMITÀ URBANISTICA: il perito non ha rilevato difformità'.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: il perito non ha rilevato difformità'.

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

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 DM 217/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato (la vendita potrebbe anche essere soggetta ad IVA).

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 14/03/2023, a firma Arch. Esterino Nigro che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VENDITA SENZA INCANTO

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio, Via Arona n.4, **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 (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 da Notaio, 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 da Notaio 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., N.335/2022 RGE, Avv. Elisabetta Magnaghi", 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 il suo studio in Busto Arsizio, Via Arona n.4, tel. 0331323021-0331636754, e.mail avvocatomagnaghi@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.

Busto Arsizio, il 29 maggio 2024.

Il professionista delegato

Avv. Elisabetta Magnaghi