



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva **397/2023 R.G.E.**

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Gloria Banchi**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 17.04.2024

AVVISA

che il **giorno 10 settembre 2024**, alle **ore 15.00** presso il suo studio sito in Legnano (MI), Via A. Da Giussano n. 19, si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA (NON TELEMATICA)** 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 24.000,00 (Lotto unico)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 18.000,00**, 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

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

LOTTO UNICO

In Comune di Parabiago, Via Sant'Antonio n. 45, area di sedime casa di ringhiera demolita – cantiere, con annesso deposito rustico, il tutto distinto al CF del Comune di Parabiago come segue:

- FG. 10, particella 143, sub. 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, piano T-1, rendita 101,23 euro, indirizzo catastale Via Sant'Antonio n. 45;
Coerenze: da Nord in senso orario : particella 148, particella 149, particella 143 sub 2, particella 647, particella 145, particella 142, corte comune particella 140.
Immobile attuale graffiato - Comune di PARABIAGO (G324) (MI) - Foglio 10, Particella 143, Subalterno 1, Foglio 10, Particella 144, Subalterno 2.
- FG. 10, particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Antonio n. 45 , piano: Piano T-1, Coerenze: da Nord in senso orario : particella 148, particella 149, particella 143 sub 1, particella 647, particella 145, particella 142, corte comune particella 140.

Immobile attuale graffato - Comune di PARABIAGO (G324) (MI) - Foglio 10, Particella 143, Subalterno 2, Foglio 10, Particella 144, Subalterno 1.

Attualmente, vista la situazione e considerato lo stato di fatto a seguito del crollo e della demolizione di gran parte dell'edificio originario, si valuta che l'immobile nello stato di fatto possa essere utilizzato come area per posti auto vista anche la carenza di parcheggi nella corte ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PGT vigente, ma non è da escludere la possibilità di ricostruire l'antico edificio con dimensioni, sedime e sagoma pregressa come argomentato nella sezione della conformità edilizia dell'elaborato peritale, cui si fa espresso rimando.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile allo stato risulta libero.

Se l'immobile risultasse 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:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA **N. DIA N° 118/2003**, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CON RECUPERO SOTTOTETTO PER REALIZZAZIONE DI N°6 UNITA' IMMOBILIARI., presentata il 19/06/2003 con il n. 20708 di protocollo.

Il portale di ricerca telematico del Sue riporta: Situazione: In corso lavori denunciati non eseguiti tranne demolizione parziale e realizzazione di platea con vespaio areato;

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA **N. DIA n° 420/2005**, per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CON RECUPERO SOTTOTETTO PER REALIZZAZIONE DI N°6 UNITA' IMMOBILIARI (VARIANTE ALLA PE-118/2003) (DIVENTA PE-469/2005), presentata il 12/10/2005 con il n. 33972 di protocollo.

Il portale di ricerca telematico del Sue riporta: Archiviazione del 12/02/2007 Num. PE-420/2007;

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - SDIA **N. DIA n° 469/2005**, per lavori di DEMOLIZIONE DI RUSTICO CON ACCORPAMENTO DEL VOLUME NELL'EDIFICIO PRINCIPALE - COSTRUZIONE DI SCALA ESTERNA - MODIFICHE INTERNE/ESTERNE (VARIANTE ALLA PE 118/2003), presentata il 18/11/2005 con il n. 38761 di protocollo.

Il portale di ricerca telematico del Sue riporta: Situazione: In corso Lavori denunciati non eseguiti tranne demolizione parziale e realizzazione di platea con vespaio areato

Permesso di Costruire **N. PDC n° 246/2006** e successive varianti, per lavori di VARIANTE ALLA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' N.118/03 E N.469/05 RIGUARDANTE LA MANCATA ESECUZIONE DI PARTE DI SOTTOTETTO DOPO IL CROLLO DEGLI EDIFICI PER MOTIVI STATICI, presentata il 09/05/2006 con il n. 16319 di protocollo, rilasciata il 04/08/2006.

Il portale di ricerca telematico del Sue riporta: Situazione: In corso Lavori denunciati non eseguiti tranne demolizione parziale e realizzazione di platea con vespaio areato

Permesso di Costruire **N. PDC n° 284/2007** e successive varianti, per lavori di VARIANTE ALLA PE 246/06 - DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA CON MODIFICA DI APERTURE DI FACCIATA ED AGGIORNAMENTO SITUAZIONE DEMOLIZIONI/CROLLI/RICOSTRUZIONI, presentata il 22/06/2007 con il n. 22298 di protocollo, **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Comunicazione dei motivi ostativi accoglimento PDC 284/2007 del 13/09/2007, prot. n° 31698, in precedenza i lavori furono sospesi con due atti, ordinanza sospensione n° 3152 del 14/04/2006 e ordinanza sospensione n° 3236 del 20/10/2006; il motivo del diniego fu la demolizione di gran parte dell'edificio esistente tranne un piccolo annesso e, come argomentato nella nota per eseguire l'intervento, in quella situazione non era piu' un PdC ma un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 18 dell'allora PRG. Da quell'atto i lavori sono stati sospesi, e non piu' eseguiti tranne la precedente demolizione dell'edificio ad esclusione di un piccolo annesso e la realizzazione della platea con vespaio areato del piano Terra.

PROVENIENZA

Scrittura privata autenticata del 09.04.2003 a repertorio Notaio De Rosa Giuseppe trascritto in data 11.04.2003 ai n.ri 59547/37797.

ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali.

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile.

L'edificio originario di origine rurale è crollato e demolito.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta NON conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

-
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

condominali 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 13.03.2024 a firma 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 CON MODALITÀ CARTACEA

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 Legnano (MI), via A. Da Giussano n. 19, **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, 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 rispetto 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 397/2023, Avv. GLORIA BANCHI", 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.**

- L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se risulta inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso o in misura inferiore al 15% del prezzo offerto;

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA.

Nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto.

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.

-

A seguito dell'aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro 120 giorni dalla gara e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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. 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. Per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato.

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.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare gli offerenti analogici presenti personalmente o per delega avanti il Delegato, le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato.

La gara avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (dicasi due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base.

Le cauzioni versate dagli offerenti analogici non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite immediatamente all'esito della gara tramite consegna dell'assegno circolare allegato all'offerta.

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 (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall'aggiudicazione far pervenire 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, della 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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione, oltre che essere passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

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 precisa che l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. La richiesta di accesso all'immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il Portale delle Vendite Telematiche ovvero al Custode incaricato G.I.V.G. con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 – 0331/320474, fax 0331/1582447.

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 Legnano (MI), tel. 0331.544525, fax 0331.546267 e.mail gloria.banchi@libero.it, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Legnano, lì 28 maggio 2024

Il professionista delegato

Avv. Gloria Banchi

Pag. 8 a 8