

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

**Seconda Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
N.42/2024 R.G.E.**

Promossa da:

Contro:

1^ AVVISO DI VENDITA

Il Professionista Delegato **Avv. Guido FENAROLI Notaio** di Legnano, con studio in Busto Arsizio, via Don Giovanni Minzoni n.2,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dr. Marco LUALDI del giorno 11 settembre 2024;
- visti gli artt. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati, in calce descritti, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- la vendita avrà luogo in unico lotto;
- Il prezzo base è di **Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)**;
- L'offerta di acquisto (di cui è scaricabile in modello dal sito internet www.tribunale-bustoarsizio.giustizia.it) dovrà essere presentata in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno 9 (nove) gennaio 2025 (duemilaventicinque), presso lo studio del Notaio delegato in Busto Arsizio, via Don Giovanni Minzoni n.2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'articolo 591 bis 2° comma c.p.c.); sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta; le offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo, che **non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, pari ad euro 36.000,00 (trentaseimila/00)**.
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- che l'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista delegato entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione e che in caso di inadempimento l'aggiudicatario 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 dovrà contenere:

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO N.42/2024 - NOTAIO GUIDO FENAROLI", per una somma pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo e con marca da bollo applicata di euro 16,00;

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e 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); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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.

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo nè a risarcimento nè a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- 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 effettive sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2015;

- per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge;

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, 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% (venticinque per cento), 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;
- in presenza di più offerte efficaci si procederà in ogni caso ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
- se venissero presentate istanze di assegnazione e 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;
- 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;
- 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.

- In data **10 (dieci) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:00 (quindici)** presso lo studio del Notaio delegato, in Busto Arsizio, via Don Giovanni Minzoni n.2 si svolgerà la riunione per deliberare, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art.573 c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di SESTO CALENDE via Maddalena Umberto n.17, appartamento al piano terra composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno, due camere e due balconi con annesso vano cantina al piano secondo sottostrada, il tutto distinto in **Catasto Fabbricati** di detto Comune come segue:

Sezione Urbana SE, Foglio 16 (sedici), **mappale 3099** (tremilanovantanove), **subalterno 7** (sette), via Maddalena n.17, piano S2-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 69 mq., escluse aree scoperte 68 mq., R.C. Euro 330,53;

coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario:

torrente Lanza, altra unità immobiliare, cortile comune e vano scala comune;

coerenze della cantina da Nord in senso orario:

altra unità immobiliare, proprietà condominiale, altra unità immobiliare e corridoio comune.

Dalla relazione di stima, pubblicata sul sito internet www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> unitamente alla

ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato:

- è occupato da persona senza titolo, quindi libero;
- il condominio risulta non conforme alle norme edilizie. E' stata presentata domanda di Condonio Edilizio (968/86 prot.22222) riguardante unicamente le parti comuni e non è stato rilasciato in quanto il Condominio ricade nella fascia di rispetto del torrente Lenza. E' stato richiesto parere di compatibilità idraulica alla Regione Lombardia. Nella risposta la Regione Lombardia comunica che, per ottenere la Compatibilità Idraulica, il Condominio dovrà provvedere alla realizzazione di interventi di autoprotezione. Tali interventi andranno sottoposti all'autorizzazione di Regione Lombardia. E' stato dato incarico ad uno Studio Professionale per l'ottenimento della Compatibilità Idraulica;

- all'interno dell'appartamento è stato realizzato un corridoio difforme da quello autorizzato, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile;

- in riferimento alla conformità tecnica impiantistica l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante verifica impianto e rilascio certificazione.

Si precisa che è stata nominata custode giudiziaria del compendio immobiliare la società "G.I.V.G. S.R.L." con sede in Busto Arsizio viale Sardegna n.3 - telefono 0331/322665 - 0331/320474 - mail: visite.ba@givg.it e che maggiori informazioni possono essere fornite dalla predetta società.

L'immobile sarà visitabile sino a 7 (sette) giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

Busto Arsizio, 4 ottobre 2024.

