

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura Esecutiva n. 143/2023 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di **SUMIRAGO**, a parte del fabbricato con accesso da via Della Libertà n. 6:

- appartamento composto al piano terreno da ingresso, cucina, bagno e locale; al piano primo da tre locali oltre ballatoio, con scala interna di collegamento; con annessi in corpo staccato due vani a uso ripostiglio, portico e area di pertinenza al piano terra e sovrastante ripostiglio e servizio.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Sezione ME

Foglio 4

mappali graffiati 87 subalterno 1 – 949 subalterno 1 – 1009 subalterno 3 (ex Sezione ME - Foglio 5 mappali graffiati 87/1-949/1-1009/3) Via Della Libertà n. 6, P. T-1, cat. A/3, Cl. 4, vani 7,5, Euro 348,61

Corrispondenza con dati in visura storica di Catasto Terreni al Foglio 3 con mappali 87 – 949 e 1009, enti urbani senza redditi.

Confini come da perizia: dell'appartamento da nord in senso orario: via Libertà, altra unità immobiliare al mappale 1009, mappale 94 e altra unità immobiliare al mappale 99; dell'accessorio, con area di proprietà, in corpo staccato da nord in senso orario: altra unità immobiliare al mappale 87, mappali 954, 86, 2012 e 94.

Salvo altri e come meglio in fatto.

Per quanto sopra descritto, come risulta dalla relazione dell'esperto in atti e alla cui consultazione espressamente si fa rinvio, emerge quanto segue:

“7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: 7.1. PRATICHE EDILIZIE: Concessione Edilizia N. 161/77, per lavori di scrostamento e intonaco civile in facciata su strada comunale nord di fabbricato esistente, rilasciata il 12/12/1977 con il n. 161/77 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a abitazione Concessione Edilizia N. 34/81, per lavori di formazione di secondo servizio, rilasciata il 11/06/1981 con il n. 34/81 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a accessorio in corpo staccato Autorizzazione Edilizia N. 67/87, per lavori di sostituzione travature e assito del ballatoio in legno, sostituzione scala in muratura esterna, presentata il 11/05/1987 con il n. 67/87 di protocollo, rilasciata il 08/06/1987 con il n. 67/1987 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a abitazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: Si è riscontrato, a seguito di accertamenti presso l'ufficio urbanistica del comune di Sumirago, che nella visura catastale è stata erroneamente indicata "via della Libertà" invece di "via Libertà". Ne consegue che lo stesso errore è stato riportato nell'atto d'acquisto e nel pignoramento. Si fa presente che, nella scheda planimetrica la via è riportata in modo corretto. 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: NESSUNA Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'accessorio in corpo staccato con Concessione Edilizia n. 34/81, rilasciata il 11/06/1981, veniva autorizzata la realizzazione di un bagno con disimpegno. Dal sopralluogo risulta che il tavolato interno per la divisione tra bagno e antibagno non è stato realizzato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Sumirago. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: rilievo dettagliato, stesura di elaborato grafico, predisposizione e presentazione di pratica edilizia: € 600,00 oblazione da versare al comune di Sumirago: € 500,00 diritti di segreteria: € 75,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 900 giorni”.

Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, quote di comproprietà degli enti e spazi comuni a norma dell'art. 1117 c.c., ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Al riguardo si precisa che:

- l'immobile risulta gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- da relazione del custode l'immobile risulta libero e nel possesso della procedura.

Per la visione degli immobili (possibile secondo il calendario del Custode e sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice:

"G.I.V.G. S.r.l." - Istituto Vendite Giudiziarie Varese, via Sardegna n. 3 (tel. 0331322665).

Fatta avvertenza che detto Custode ha specifico incarico del Giudice dell'Esecuzione di provvedere alla liberazione dell'immobile se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **23/12/2024**, alle ore **16.00** e seguenti, in **BUSTO ARSIZIO**, presso il recapito in via Giuseppe Parini n. 1, avanti l'**avv. Laura lacazzi**, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili sopra descritti.

1) Gli immobili saranno posti in vendita in un **LOTTO UNICO** al prezzo base di **Euro 33.280,00**.

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 24.960,00**.

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato **avv. Laura lacazzi**, in BUSTO ARSIZIO via Giuseppe Parini n. 1, previo appuntamento telefonico e **fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita entro le ore 12.00** (e.g. se il giorno antecedente la vendita cade di domenica il termine è di diritto anticipato al venerdì precedente).

Sulla busta dovranno essere indicate a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, deve essere in regola con il bollo e deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (N.B. non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- un importo pari al **15% (quindici per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**avv. Laura lacazzi R.G.E. 143/2023 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO**";
- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;
- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di avvocato che intervenga quale rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per il/i quale/i l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

3) Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

- L'aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla aggiudicazione, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato **avv. Laura lacazzi, in BUSTO ARSIZIO via Giuseppe Parini n. 1**, di un assegno circolare non trasferibile, intestato a "**avv. Laura lacazzi R.G.E. 143/2023 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO**", la residua somma. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudentiale importo stabilito dall'avv. Laura lacazzi al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**avv. Laura lacazzi R.G.E. 143/2023 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO**".

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c. (consistente nella condanna al pagamento della somma pari alla differenza tra il minor prezzo effettivamente conseguito e quello eventualmente

superiore dell'aggiudicazione rimasta inadempita, tenuto comunque conto della cauzione versata).

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar 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: 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, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

- Sussistendo mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a **“avv. Laura Iacazzi R.G.E. 143/2023 - Tribunale di Busto Arsizio”**.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

5) Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Laura Iacazzi - telefono 0331 623798.

Busto Arsizio, lì 26/09/2024

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. Laura Iacazzi