

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**  
**Procedura Esecutiva n. 214/2023 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**DESCRIZIONE DEI BENI**

In Comune di **BUSTO ARSIZIO**, a parte del fabbricato a carattere condominiale con accesso da via San Michele n. 5:

- appartamento al piano terra composto da un vano oltre servizi, con annesso vano sottoscala.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

**Sezione BU**

**Foglio 16** (ex foglio 26)

**mappale 603 subalterno 501**, Via San Michele n. 5, Piano T, categoria A/4, classe 3, vani 2, rendita catastale Euro 113,62

Confini dell'appartamento: altre unità immobiliari di proprietà di terzi per due lati, via San Michele, ente comune.

Confini del vano sottoscala: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni per i restanti lati.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota degli enti e spazi comuni a norma dell'art. 1117 c.c.

Per quanto sopra descritto, come risulta dalla relazione dell'esperto in atti alle pagine 5 e ss., alla cui consultazione espressamente si fa rinvio, risulta:

**"7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

*Dalle indagini esperite e dalla documentazione acquisita, la situazione accertata è la seguente: edificio edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 (come da dichiarazione riportate nell'atto di compravendita), non risultano essere state eseguite opere per le quali fosse necessario provvedimenti di autorizzazione ad eccezione della Comunicazione per opere interne del 21/02/2002. L'alloggio, oggetto di perizia, dispongono di scheda catastale coincidente con lo stato di fatto dei luoghi. Per tanto, in considerazione di tali risponderne, si ritiene che tale immobile sia conforme alle disposizioni edilizie e urbanistiche.*

**7.1. PRATICHE EDILIZIE: PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Sottozona A1 - nucleo storico di Busto Arsizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: (Art. 16) Nucleo di antica formazione di**

*Busto Arsizio - A1 1. Descrizione Coincide con il nucleo di antica formazione principale della città di Busto Arsizio, ben riconoscibile dal punto di vista dell'impianto urbano, in quanto delimitato da una rete viabilistica di matrice storica. Al suo interno sono compresi edifici, singoli o aggregati, che costituiscono emergenze di carattere monumentale o di rilievo storico-architettonico, che delimitano spazi aperti architettonicamente definiti. La restante parte del nucleo di antica formazione è costituito da un tessuto storico riconducibile a regole sostanzialmente omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con gli spazi pubblici, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Include edifici o complessi di edifici che, benché ricadenti all'interno dell'ambito del nucleo di antica formazione, costituiscono emergenze con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto al tessuto storico nei quali sono inseriti: sono infatti riconducibili a tipologie insediative singolari,. Per lo più derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione di interi isolati o di parti di essi."*

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.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Al riguardo si precisa che:

- gli immobili risultano gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- risultano arretrati condominiali come precisato a pagina 4 della relazione dell'esperto, cui si fa espresso rinvio.

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, 3 Busto Arsizio tel. [0331 322665](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 17.00** e seguenti, in **BUSTO ARSIZIO**, presso il recapito in via Giuseppe Parini n. 1, avanti l'avv. Laura Iacazzi, 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 39.398,40**. Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 29.548,80**.

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato **avv. Laura Iacazzi**, 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 Iacazzi R.G.E. 214/2023 - 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 Iacazzi, in BUSTO ARSIZIO via Giuseppe Parini n. 1**, di un assegno circolare non trasferibile, intestato a "**avv. Laura Iacazzi R.G.E. 214/2023 - 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 prudenziale importo stabilito dall'avv. Laura Iacazzi al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**avv. Laura Iacazzi R.G.E. 214/2023 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO**".

**Fatta importante avvertenza che alla presente vendita potrà essere applicata imposta sul valore aggiunto su opzione della società eseguita da esercitarsi successivamente all'aggiudicazione entro il termine che verrà concesso dal delegato.**

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. 214/2023 - 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