



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 290/2023 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 20/02/2024 (modificata in data 12/06/2024)

RENDE NOTO

che il **giorno 21 gennaio 2025** 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 di **Euro 65.500,00 (Lotto unico)** determinato da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 12/06/2024 ed in data 16/09/2024, con la precisazione che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 49.125,00**, 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 relazioni tecniche dell'esperto)

LOTTO UNICO

in Comune di Castellanza, C.so Matteotti 39, per la piena ed intera proprietà:

appartamento della superficie commerciale di 80,26 mq composto da due locali al piano primo con due bagni. I locali sono comunicanti attraverso un disimpegno in proprietà con adiacente scala interna per accesso al piano secondo, sottotetto agibile non abitabile attualmente suddiviso in tre locali. Completa la consistenza dell'immobile un balcone accessibile dal disimpegno.

Il disimpegno di ingresso al piano terreno e' parte comune tra il predetto appartamento e quello posto al piano terreno (escluso dalla presente vendita).

Identificazione catastale: foglio 17 particella 1075 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: CORSO MATTEOTTI GIACOMO n. 36, piano: 1-2.

Coerenze: da nord in senso orario Vuoto su copertura a.u.i., Vuoto su Via Giacomo Binda, Vuoto su a.u.i., Vuoto su Corso Matteotti.

STATO DI POSSESSO: in corso di liberazione per ordine del Giudice.

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:

Nulla Osta N. 116/1953, per lavori di costruzione scala coperta, presentata il 28/09/1953, rilasciata il 10/11/1953

Nulla Osta N. 146/1953 per lavori di costruzione di locali di abitazione, presentata il 07/12/1953 con il n. 282 di protocollo, rilasciata il 16/12/1953

Concessione edilizia in sanatoria N. 21/2001 per lavori di sanatoria edilizia, presentata il 16/05/2001, rilasciata il 18/12/2001.

Pratica edilizia in sanatoria con il ripristino dello stato dei luoghi come da precedenti permessi. Con tale pratica il sottotetto diventa non accessibile tramite scala interna e spogliato di tutti i tavolati interni. Nella realtà l'immobile attualmente si presenta con la stessa conformazione delle opere indicate in demolizione come se le stesse non fossero state rimosse.

Denuncia di inizio attività N. 282/2002 presentata il 01/08/2002 con il n. 17936 di protocollo.

Trattasi di pratica edilizia per esecuzione di opere interne nell'appartamento ai piani terreno e primo

Denuncia di inizio attività ai sensi dell'41 comma 1 l.r. 12/05 N. 9/2013, per lavori di frazionamento unità immobiliare senza opere, presentata il 11/03/2013 con il n. 5113 di protocollo. Con la presente pratica edilizia l'appartamento composto dai piani terreno, primo e secondo viene suddiviso in due unità immobiliari, una al piano terreno e una al piano primo con sovrastante sottotetto (attuale consistenza dell'immobile) . Da segnalare che nelle tavole, a differenza del precedente permesso di costruire e dia, ricompare la scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo, con suddivisione del sottotetto in vari locali.

Comunicazione di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01 N. 3707/2013, per lavori di opere interne, presentata il 01/03/2013 con il n. 3707 di protocollo.

Opere di diversa distribuzione degli spazi interni al piano terreno e primo.

ONERI CONDOMINIALI il perito non ha indicato nulla. Ha precisato che l'immobile è posto all'interno di un edificio composto da piu' unità immobiliari ad uso residenziale. In particolare, l'appartamento oggetto di stima condivide con l' unità al piano terreno il disimpegno di ingresso comune. Non è emersa la presenza di un amministratore di condominio, ma neanche di un regolamento e relativa tabella millesimale.

Inoltre, sia dagli atti che dalla documentazione catastale presentata prima degli stessi **non è chiara la proprietà della rampa di scale dal piano terreno al piano ammezzato/primo**

se di proprietà comune o se di proprietà esclusiva dell'appartamento al piano primo. Nell'atto di provenienza l'immobile viene descritto come "appartamento ad uso abitazione composto di un locale, cucina, due servizi e balcone al piano primo, locali sgombero al piano secondo sottotetto" omettendo tra l'altro nella descrizione il disimpegno tra i due appartamenti ed il disimpegno con vano scala per accesso al piano secondo. Nella documentazione catastale dell'elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni nella parte grafica la consistenza del subalterno 505 riportata sull'elaborato planimetrico è indicata con l'interno piano primo e secondo. Al piano terreno viene indicata come parte comune solo il disimpegno di ingresso e la zona della scala è indicata subalterno 504 (forse perchè nel sottoscala passa un disimpegno di accesso tra i due locali del sub 504). Nella parte descrittiva il bene comune viene indicato come scala comune, in contrasto con la parte grafica ove la rappresentazione riporta solo il disimpegno di ingresso. Vista quindi l'incertezza sulla definizione della titolarità della scala si è definito di stimare quindi il costo per la costituzione coatta della servitù di passo a favore dell'appartamento del piano primo per garantire l'accesso allo stesso. Tale costo è da considerarsi come eventuale per l'ipotesi in cui occorra, in assenza del consenso del terzo proprietario, ed è stimato in 6.500,00€.

PROVENIENZA: atto di compravendita in data 25/06/2024 ai nn.ri 66324/7606 di repertorio, a rogito Notaio Stefania Becelli, trascritto a Milano 2 in data 30/06/2014 ai nn.ri 58368/40701.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il perito non ha rilevato difformità'.

CONFORMITÀ CATASTALE il perito non ha rilevato difformità'.

CONFORMITÀ URBANISTICA: l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale stato dei luoghi non rispetta le tavole di progetto depositate in comune. Inoltre in fase di sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare risulta suddivisa come se fossero tre appartamenti con la presenza di tre locali cucina. A piano primo l'attuale disposizione interna è diversa rispetto all'ultima pratica depositata. Nel locale posto a nord il bagno è stato realizzato in una posizione diversa. Tale nuova distribuzione interna non rispetta le vigenti normative igienico sanitarie in quanto il locale bagno ha una superficie inferiore ai 4 mq previsti per legge e risulta privo di antibagno. inoltre nelle precedenti pratiche edilizie risulta essere stata rimossa la scala interna di collegamento tra il piano primo ed il sovrastante sottotetto, nonostante tale scala è ricomparsa nelle successive pratiche senza richiedere il permesso per costruirla. Al piano secondo sottotetto è stato realizzato un appartamento indipendente ed autonomo con zona soggiorno cottura, bagno e camera. Tale appartamento è da smantellare in quanto i locali non rispettano gli attuali regolamenti igienico sanitari ed edilizi in quanto l'unità immobiliare risulta priva delle altezze minime e medie previste per legge, dei rapporti aeroilluminanti e delle superficie minime richieste per ogni locale. (normativa di riferimento: dpr 380/01). Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre rimuovere tutti gli elementi che caratterizzano l'appartamento al piano secondo sottotetto ovvero la zona cottura ed il bagno e ripristinare lo stato dei luoghi di locali uso deposito senza permanenza di persone. Occorre eseguire opere edili al piano primo al fine di ripristinare la

regolare conformazione dell'appartamento come previsto dal regolamento igienico sanitario. Nella zona ove sarà mantenuta la cucina, occorre il disimpegno per separare il bagno dal locale rimanente ed il bagno deve avere una superficie minima di 4 mq e contenere gli elementi necessari quali un lavabo, 1 wc, 1 bidet e uno tra doccia o vasca da bagno. La soluzione meno invasiva è la realizzazione di un antibagno di idonee dimensioni nel locale sud dell'appartamento, antibagno che può contenere il lavandino, la cui superficie in aggiunta a quella del bagno raggiunga i 4 mq. Nel locale nord occorre rimuovere il blocco cucina e trasformare il locale in camera da letto. La soluzione proposta non è vincolante ma è quella che prevede le opere edili ed impiantistiche di minor incidenza. Occorre successivamente presentare una pratica edilizia in sanatoria con il pagamento di una sanzione pecuniaria e aumento snr del sottotetto.

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

CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA: l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

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 16/10/2024, a firma Ing. Simone Borghi, 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.290/2023 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
COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ 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 24/10/2024

Il professionista delegato
Avv. Elisabetta Magnaghi