



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

TERZA SEZIONE CIVILE

Procedura_1756/2023 R.G.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Dott. Giorgio Zanini**, professionista delegato dal Giudice ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 23 maggio 2024 (sostitutiva del delegato con ordinanza del 23 novembre 2023), vista l'autorizzazione del Giudice in data 25 novembre 2024

RENDE NOTO

che il **giorno 6 marzo 2025**, alle **ore 9 e minuti 30**

presso il suo studio in **Busto Arsizio, viale Cadorna n. 5**, si procederà alla **vendita senza incanto** (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 113.600 (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 85.200**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%. Sono inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base.

Qualora l'offerta ribassata sia l'unica pervenuta, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Il termine entro il quale potranno essere presentate le offerte di acquisto scade alle ore 12 del giorno 5 marzo 2025.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune di Fagnano Olona, via Boito n. 1:

appartamento al piano secondo, della superficie complessiva lorda di mq. 112, composto da vano ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere e bagno

box singolo al piano seminterrato (con cantina) della superficie commerciale di mq. 34

unità immobiliare al piano terra costituita da tre locali ripostiglio (uno dei quali in corpo separato rispetto agli altri) e un bagno

il tutto individuato e descritto in Catasto come segue:

Comune di Fagnano Olona - Catasto Fabbricati - Foglio 14

Particelle:

6429 sub. 503 – via Boito n. 1 – piano 2 – Cat. A/3 cl. 5 – vani 5,5 – R.C. euro 411,87

6429 sub. 504 – via Boito n. 1 – piano S1 - Cat. C/6 cl. 6 – mq. 32 – R.C. euro 77,68

4599 sub. 505 – via Boito n. 1 – piano T – Cat. C/2 cl. 7 – mq. 55 – R.C. euro 71,01

Confini:

dell'appartamento: vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune, affaccio su via Boito;

del box singolo: vano scala e centrale termica comune, cortile comune, altra unità identificata con il sub. 505, corte comune, altra unità identificata con il sub. 9;

dell'unità composta da tre ripostigli e bagno – per quanto riguarda il fabbricato basso composto da due ripostigli e bagno: cortile comune, passaggio coperto costituente servitù di passo, cortile comune identificato con il mappale 4599, altra unità immobiliare su mappale 6429. Per quanto riguarda il piccolo ripostiglio separato: cortile comune identificato con il mappale 4599, mappale 5505, altra unità immobiliare, cortile comune identificato con il mappale 4599.

Dalla perizia risulta che l'appartamento è stato edificato in base a Licenza edilizia n. 44/1967 rilasciata in data 13 aprile 1967, con agibilità in data 17 aprile 1971, mentre il box singolo è stato oggetto di manutenzione straordinaria in base a CILA presentata in data 21 marzo 2011 prot. n. 20110004822 e l'unità ad uso ripostigli e bagno è stata oggetto di condono n. 43/1986 presentato in data 17 marzo 1986 prot. n. 2783 (con rilascio in data 29 marzo 1990 prot. n. 5342), nonché permesso di costruire in sanatoria n. 41/2010 presentato in data 10 dicembre 2010 prot. n. 25307 rilasciato in data 22 febbraio 2011 prot. n. 25307 e comunicazione di cambio d'uso in data 20 maggio 2011 prot. n. 20110008639.

Dalla perizia risulta la conformità catastale ed urbanistica dei beni in vendita e le ragioni delle difformità edilizie (con le avvertenze riportate per l'appartamento), con indicazione delle modalità di regolarizzazione (con particolare riguardo sia al box singolo che ai ripostigli con bagno). I presumibili costi di regolarizzazione sono quantificati in perizia in circa euro 2.500 per l'appartamento, euro 2.500 per il box singolo con cantina, mentre per i ripostigli con bagno i costi non sono stimati, ma il perito ha ritenuto di applicare una decurtazione sul valore del bene pari a euro 9.500.

E' data facoltà di prendere visione gratuitamente dell'immobile oggetto di vendita contattando il **custode giudiziario, società G.I.V.G. S.R.L., con sede a Varese, via Valgella n. 11 - con ufficio a Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3 (tel 0331/322665 o 0331/320474 - indirizzo per le visite: visite.ba@givg.it)**, con la quale dovranno essere concordate le modalità della visita.

1) I beni immobili oggetto di vendita sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso, nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato Stefano Arcari in data 5 ottobre 2020, 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 qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2) Tutte le attività che, ai sensi di legge, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal notaio delegato presso il proprio studio in Busto Arsizio, viale Cadorna n. 5.

3) Il presente avviso viene reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) tramite la società ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.astalegale.net; allestimento del Punto Informativo ubicato al piano terra del Palazzo di Giustizia; pubblicazione degli avvisi di vendita sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio con campagna pubblicitaria web marketing; per estratto, pubblicazione sul quotidiano La Prealpina;

b) invio di copia degli atti di cui al punto a) al custode giudiziario;

c) tramite EDISERVICE SRL: pubblicazione degli avvisi tramite i servizi Postal Target (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita); pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il servizio Gestionale Aste, sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it, oltre che su tutti i siti specializzati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it, a cura di Ediservice s.r.l.;

L'avviso di vendita sarà altresì comunicato al custode, alle parti e ai creditori iscritti non comparsi.

VENDITA SENZA INCANTO

L'immobile sarà visionabile in loco sino a sette giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Le offerte di acquisto (in marca da bollo in misura di legge, ad oggi pari a euro 16) dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Giorgio Zanini in Busto Arsizio, viale Cadorna n. 5 entro le ore dodici del giorno precedente la data della vendita ed in ogni caso nei giorni feriali precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle ore nove alle ore dodici e dalle ore 15 alle ore 18.

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.

Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere:

* cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta e 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 si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 (per le società è consigliato certificato del registro delle imprese rilasciato in data non anteriore a una settimana dalla presentazione dell'offerta da cui risultino i poteri);

* 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 perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata:

* fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (e - laddove coniugato in regime di comunione legale dei beni - del coniuge); laddove non allegati all'offerta dovranno essere tempestivamente prodotti l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero e - se l'offerente è persona fisica cittadina di Stato non facente parte della C.E. - permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano.

* assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto Arsizio RG 1756/2023 - Notaio Giorgio Zanini", per un importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo.

**L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA'
ALLA VENDITA.**

L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo che verrà determinato dal notaio delegato prima dell'inizio della gara.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se l'offerente è presente all'udienza e non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura delle operazioni.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, come indicati dal notaio delegato, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 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 per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento né 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. Se esistenti al momento della vendita, tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è occupato dal convenuto, dal comproprietario non esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come la metà del compenso del notaio 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 D.M. 217/2015.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative (cosiddette "prima casa"), dovrà presentare apposita richiesta e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione. Maggiori informazioni sono disponibili presso lo studio del notaio delegato in Busto Arsizio, viale Cadorna n. 5.

Busto Arsizio, lì 27 novembre 2024.



