

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura Esecutiva n. 36/2023 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di **CERRO MAGGIORE**, a parte del fabbricato a carattere condominiale con accesso da via De Amicis n. 1:

- porzione di sottotetto a deposito non abitabile;
- box di autorimessa al piano interrato.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 18

mappale 940 subalterno 12, Via Edmondo De Amicis n. 1, Piano 3, categoria C/2, classe 5, mq. 86, rendita catastale Euro 173,22

mappale 940 subalterno 21, Via Edmondo De Amicis n. 1, Piano S2, categoria C/6, classe 3, mq. 14, rendita catastale Euro 31,09

Confini da perizia del sottotetto: da nord in senso orario: sub 1 (vano scala condominiale); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 13 altra unità; del box: da nord in senso orario: altra u.i.; corsello comune; altra u.i.; terrapieno.

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 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: L'edificazione dell'edificio residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata in data 25/09/2007 Notaio Paolo Lovisetti, rep. 289738/44259, registrata Ag. Entrate Milano 5 in data 05/10/2007 ai nn.19693 serie 1T, trascritta il 08/10/2007 a Milano 2 nn. 151098/79664, che comporta anche la realizzazione di opere di rubanizzazione, quali sottoservizi, strada e marciapiede di Via De Amicis, oltre al parcheggio ad uso pubblico posto esternamente al fabbricato e da cedere al Comune, il tutto a parziale scomputo degli standard edilizi dovuti. Con Pratica Edilizia 211/2007 (DIA) venne demolito il preesistente fabbricato per rendere l'area libera in vista della futura edificazione dell'edificio residenziale. 7.1. PRATICHE EDILIZIE: Permesso di Costruire N. 133/2008 e successive varianti, per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 di protocollo 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AREE DEI PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE E ATTUATI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 23. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O ATTUATI 1. Le aree ricomprese nel perimetro dei Piani attuativi approvati o in corso di attuazione alla data di adozione del presente PGT, sono sottoposte alle prescrizioni stabilite dai piani attuativi medesimi per il loro periodo di validità. Essi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti. 2. E' consentito il rilascio dei permessi di costruire previsti nei piani di lottizzazione decaduti per decorrenza del periodo di validità secondo quanto previsto dagli stessi piani, solo ed unicamente se siano stati attuati gli impegni a carico degli originari lottizzanti in ordine alla cessione delle aree e/o la loro monetizzazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione. 3. Qualora non si verificano le condizioni di cui sopra dovrà essere predisposto un nuovo piano di lottizzazione che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché della edificazione privata mantenendo inalterati i parametri e gli indici propri del piano decaduto. 4. Allo stesso modo i Piani Attuativi approvati e non convenzionati entro 1 anno dall'atto di approvazione sono da considerarsi decaduti e conseguentemente sono soggetti alla presentazione di un nuovo Piano di lottizzazione nel rispetto dei parametri e dei presupposti individuati nelle Schede dei Piani attuativi di cui all'elaborato C10 (cessione delle aree a standard, altezze massime, rapporti di copertura) e dei parametri e indici come individuati dai Piani attuativi originariamente approvati e mai perfezionati. 5. Gli ambiti residenziali e produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: Si evidenzia che, in occasione del sopralluogo, sono state rilevate altezze interne superiori a quelle dichiarate nella pratica edilizia; l'imposta del tetto risulta essere di circa 30 cm in più rispetto a quella autorizzata; l'altezza al di sotto della trave di colmo risulta invece corretta. Inoltre come evidenziato dal rilievo e dalla documentazione fotografica, sono state erette delle pareti in cantongesso al fine di suddividere l'unità immobiliare in locali abitativi, ed è stato posato il pavimento, il tutto in difformità di quanto autorizzato. Essendo trascorsi più di 10 anni dall'agibilità dell'immobile (2010), si può procedere alla richiesta di recupero del sottotetto, a mezzo di pratica edilizia da concordare con il Comune. Queste difformità dovranno essere denunciate nella pratica edilizia e con l'Ufficio tecnico si concorderà la modalità di regolarizzazione e la relativa sanzione amministrativa da corrispondere. Limitatamente al piano interrato in cui è ricavato l'autorimessa oggetto della presente, si evidenzia che l'altezza interna è di cm. 250, anziché

240 cm autorizzati e riportati nella planimetria catastale; poichè le norme tecniche del PGT vigente consentono altezze dei locali interrati fino a 250 cm, non si ritiene essere in presenza di una grave difformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: MEDIA Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze interne maggiori rispetto a quelle dichiarate nella pratica edilizia, e presenza di tavolati interni. (normativa di riferimento: DPR 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di autorizzazione (Permesso di Costruire o SCIA) per recupero del sottotetto ai fini abitativi e regolarizzazione dell'altezza della copertura L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: prestazioni professionali per la stesura della pratica edilizia: €3.500,00 contributo di costruzione per il recupero del sottotetto ai fini abitativi e sanzione amministrativa da concordare con l'amministrazione comunale

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;
- l'immobile risulta nella disponibilità del custode giudiziario.

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 Valgella n. 11 VARESE (tel. 0332 335510 - 0332 332099 - fax 0332 335425).

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 **27/05/2024**, alle ore **16.00** 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:

LOTTO 2) Euro 86.000,00. Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 64.500,00.**

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, SOLO 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. 36/2023 - 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. 36/2023 - 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. 36/2023 - 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 stato 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. 36/2023 - 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 22/02/2024

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Laura Iacazzi