

TRIBUNALE CIVILE di BUSTO ARSIZIO
Dott. Avv. ANDREA TOSI Notaio delegato
Avviso di vendita di immobili

Il sottoscritto dott. ANDREA TOSI, Notaio in Gallarate, delegato dal Giudice dott.ssa A. D'Elia, con ordinanza del 2 marzo 2022 e successivo provvedimento del 1 marzo 2023, alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc (così come modificato dalla Legge n. 132/15 di conversione del Decreto Legge 27.06.2015 n. 83), relative alla causa di divisione immobiliare n. 4321/2021 Ruolo Generale

RENDE NOTO

- che **entro le ore 12.00 del 10 luglio 2024** potranno essere presentate presso il proprio studio in Gallarate, piazza Garibaldi n. 8, le offerte di acquisto o di assegnazione degli immobili oggetto della presente procedura, infra descritti, in unico lotto per il prezzo base di **Euro 224.000,00 (duecentoventiquattromila/00)** fatto constare che sono efficaci anche le offerte presentate per un importo corrispondente al prezzo base decurtato del 25% e quindi pari o superiori ad Euro 168.000,00 (centosessantottomila/00) il tutto come previsto dall'art. 571, secondo comma, c.p.c. e come stabilito nelle condizioni di vendita nell'ordinanza di delega;
- che ai sensi dell'art. 571 cpc, come modificato dalla Legge 132/15, l'offerta non è efficace se perviene oltre il suddetto termine, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e se l'offerente non presta cauzione.

FISSA

la convocazione delle parti e degli offerenti per l' **11 luglio 2024 h. 12.00** presso il proprio studio in Gallarate, piazza Garibaldi n. 8, per la deliberazione sulle offerte di acquisto e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il sottoscritto Notaio

AVVISA INOLTRE

al fine di assicurare ai possibili aggiudicatari la facoltà di visitare gli immobili pignorati, che è stato nominato come custode giudiziario dal Giudice il curatore fallimentare dott. Riva Roberto di Busto Arsizio, affinché lo stesso possa accompagnare i richiedenti interessati nella visita degli immobili oggetto di vendita forzata fino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal tecnico incaricato arch. Giuseppe Adelio Speranza con studio in Busto Arsizio, via C. Ferrini n. 54, in data 11 marzo 2020, che deve essere consultata dall'offerente e 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.

Tutte le attività che ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice, saranno effettuate dal Notaio delegato presso il proprio studio come sopra ubicato, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Il presente avviso, oltre ad essere notificato ai sensi di legge, sarà pubblicato per sunto per una sola volta sul quotidiano "Prealpina" sui siti www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it e www.tribunale.bustoarsizio.va.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 cpc.

Verrà inoltre data pubblicità mediante:



- * invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile oggetto d'asta mediante il servizio POSTAL TARGET;
- * pubblicazione dell'avviso di vendita attraverso il servizio "CANALE ASTA" di Edicom Tv a cura di Ediservice s.r.l.

Si precisa che il G.E. ha incaricato la societa' "Astalegale.net S.p.A." al compimento delle operazioni di pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

in Comune di **BUSTO GAROLFO (MI)**, via Furato n. 16, la piena ed esclusiva proprieta' di porzione di fabbricato ad uso magazzino/deposito artigianale a piano terra e relative tettoie (edificato su area individuata al foglio 26 del Catasto Terreni di detto Comune col mappale 779 - ENTE URBANO) con annessa area in proprieta' esclusiva e di pertinenza, il tutto individuato nei Registri Censuari di detto Comune come segue:

Catasto Fabbricati - foglio 26

mappale 779 sub. 701, graffato col mappale 780, Via Furato n. 16, p. T, categoria C/2, classe 3, consistenza 875 mq., superficie catastale totale: mq. 1029, rendita catastale euro 1.762,41

mappale 781, Via Furato n. SNC, p. T, categoria F/1, consistenza 105 mq.

Catasto Terreni - foglio 26

mappale 780, ENTE URBANO di mq. 1001, senza redditi

mappale 781, ENTE URBANO di mq. 105, senza redditi

Coerenze in unico corpo in contorno:

via Furato, mappali 599, 614, 598, 341, altra unita' immobiliare di cui al mappale 779 sub. 702, mappali 782, 342 e 786.

Salvo errori e come in fatto.

Alle unita' immobiliari sopra descritte segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio, tali per legge e destinazione.

In relazione alla legge 28 febbraio 1985, n.47 ed al D.P.R. 380/2001, e loro successive modificazioni e/o integrazioni, dall'elaborato peritale e dalla documentazione in atti risulta che:

- la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unita' immobiliari sopra descritte e' stata realizzata in virtu' dei seguenti titoli abilitativi:

* Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Busto Garolfo in data 5 febbraio 1980, Pratica Edilizia n.13/1980, avente ad oggetto "tettoia";

* Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Busto Garolfo in data 18 febbraio 1982 (TITOLO NON RITIRATO DALLA PROPRIETA'), Pratica Edilizia n.24/1982, avente ad oggetto "costruzione di nuova tettoia (E) e concessione edilizia in sanatoria per fabbricato (C) per ricovero di materiali edili";

* Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Busto Garolfo in data 31 maggio 1991 (TITOLO NON RITIRATO DALLA PROPRIETA'), Pratica Edilizia n. 3004/1986 (Condono Edilizio), avente ad oggetto "costruzione di capannoni per attivita' artigianale";

* Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Busto Garolfo in data 4 agosto 1987, Pratica Edilizia n.173/1987, avente ad oggetto "costruzione capannone deposito materiale";

* Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Busto Garolfo in data 27 dicembre 1988, Pratica Edilizia n.357/1988, avente ad oggetto "apertura passo carraio";

* Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Busto Garolfo in data 2 novembre 1993, Pratica Edilizia n.280/1993, avente ad oggetto "recinzione interna in sanatoria (art. 13 Legge 47/85) e formazione ufficio + servizi igienici";

e che poi non sono state realizzate, relativamente alle unita' immobiliari in oggetto, opere o mutamenti che rendessero necessario un provvedimento concessorio o autorizzativo o in sanatoria, ad eccezione di quanto sopra precisato.

Nella perizia e' indicato che i mappali 779-780 del foglio 26 risultano avere, in base alle risultanze del P.G.T., la seguente destinazione urbanistica: "Tessuto urbano consolidato con funzione non residenziale", mentre il mappale 781 del medesimo foglio risulta avere la seguente destinazione urbanistica: "Sede stradale".

Dall'elaborato peritale e dalla documentazione in atti risulta inoltre che:

- alla data del sopralluogo effettuato dal perito l'immobile di cui al mappale 779 sub. 701 graffato col mappale 780 risulta locato in virtu' di contratto di locazione immobiliare per uso produttivo/artigianale sottoscritto in data 28 febbraio 2019, avente durata dal 1° marzo 2019 al 28 febbraio 2025 (tacitamente rinnovabile per ulteriori sei anni), registrato a Novara l'11 marzo 2019 al n. 001767 serie 3T (successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento);

- dal punto di vista della conformita' edilizia sono state rilevate le seguenti difformita':

*diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura di porzione di fabbricato, le quali possono essere sanate mediante apposita richiesta di accertamento di conformita' e rilascio di permessi in sanatoria, con sanzione pecuniaria indicativamente pari ad Euro 1.000,00 (escluse spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ecc...);

* lieve maggiore profondita' della tettoia e differenze delle dimensioni del corpo di fabbrica, sanabili mediante il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione, per un totale ammontante indicativamente ad Euro 2.000,00 (escluse spese tecniche, diritti di segreteria, bolli ecc...);

* diversa destinazione d'uso (presenza di parte destinata a residenza in luogo di ufficio/sgombero/bagno), ma nella valutazione peritale tale porzione e' stata considerata come superficie a destinazione artigianale.

- dal punto di vista della conformita' catastale sono state rilevate le seguenti difformita':

*diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile mediante la presentazione di nuova scheda catastale con costi di regolarizzazione pari indicativamente ad Euro 600,00;

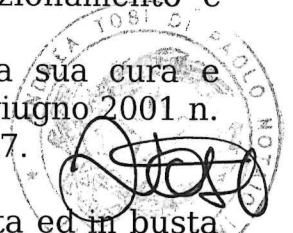
* la mappa catastale differisce dai frazionamenti derivanti dalle volonta' testamentarie, sanabile mediante la presentazione di tipo frazionamento e mappale con costi di regolarizzazione pari ad Euro 1.000,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potra' avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5,° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art.40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in carta bollata ed in busta chiusa presso lo studio Andrea Tosi Notaio in Gallarate piazza Garibaldi n. 8, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, come sopra gia' precisato.

* Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalita' di chi presenta



l'offerta, che puo' anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - ne' numero o nome della procedura, ne' il bene per cui e' stata fatta l'offerta, ne' l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

* L'offerta dovra' contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andra' intestato l'immobile (non sara' possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente e' coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente e' minorenne, l'offerta dovra' essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovra' essere allegato l'atto da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta e' proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, **(si precisa a tal riguardo che sono inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base)**;

4) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita, che e' di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

* Alla predetta offerta dovra' essere allegata:

- una fotocopia del documento d'identita' fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente, nonche' estratto per riassunto dagli atti di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento di identita' e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente e' persona fisica cittadina di stato non facente parte della C.E.E. dovra' essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonche' fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;

- un assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato ed alla procedura, e precisamente intestato a "Notaio Andrea Tosi *RG n. 4321/2021 Trib. Busto A.*", per un importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sara' trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa, dovra' inoltre allegare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorieta', dalla quale risulti l'esistenza di tutti i requisiti richiesti dalla legge per poter usufruire di detta agevolazione.

* La predetta offerta e' irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione e' immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

* In caso di avvenuta aggiudicazione l'aggiudicatario sara' tenuto:

1) ad effettuare il versamento del saldo prezzo entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio Delegato e alla procedura, ovvero mediante versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sara' dichiarato decaduto e la cauzione sara' incamerata dalla procedura a titolo di multa.

2) ad effettuare il versamento degli oneri, diritti e spese dovuti, mediante un assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio Andrea Tosi entro il termine sopra previsto, a titolo di anticipo e salvo conguaglio, dell'importo che verra' quantificato dal Notaio Delegato, in considerazione dell'effettivo ammontare di tali spese ed oneri in misura variabile fra il 10% (dieci per cento) ed il 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione.

In caso di inadempimento entro il termine sopra fissato, l'aggiudicatario decadra' dai diritti acquisiti e perdera' le somme gia' versate, ai sensi degli articoli 574 comma 3 e 587 c.p.c.

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procedera' 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 verra' accolta;

* nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non piu' del 25% e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procedera' all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilita' di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

* in presenza di piu' offerte efficaci si procedera', in ogni caso, ad una gara sull'offerta piu' alta;

* se venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si fara' luogo alla vendita e si procedera' all'assegnazione;

* nel caso in cui siano presentate piu' offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verra' aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta;

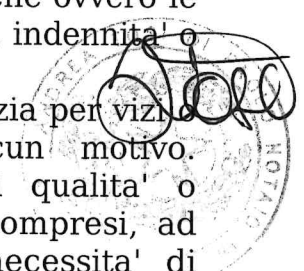
* ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto, ai sensi dell'art. 573 cpc dell'entita' del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonche' di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verra' determinata dal Professionista medesimo, che ne curera' l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

Le unita' immobiliari in oggetto vengono poste in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitu' attive e passive di qualsiasi specie.

Eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennita' o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non e' soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio mancanza di qualita', ne' potra' essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualita' o difformita' della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita' 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, indennita' o riduzione del prezzo, essendosi di cio' 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 e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se l'immobile e' occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sara' effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sara' a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

Gallarate, 25 marzo 2024.

Il Notaio Delegato
dott. ANDREA TOSI

