



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 118/2023 R.G.E. G.e. dott. Marco Lualdi

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Cristina Masera, con studio in Busto Arsizio Via Gavinana 8**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 28.02.2024

RENDE NOTO

che il giorno 27 GIUGNO 2024 alle ore 9,00 presso il suo studio in Busto Arsizio Via Gavinana 8, 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 dei beni di seguito descritti per il prezzo base stabilito di Euro 76.000,00 (settantaseimila/00).

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 57.000,00 (cinquantasettemila/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

A **appartamento** a PARABIAGO Via Pitagora 7, della superficie commerciale di **70,44 mq** per la quota di piena proprietà dei debitori per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Appartamento sito in uno stabile condominiale pluriscala privo di ascensore di quattro piani fuori terra oltre seminterrato edificato a metà degli anni '60 del secolo scorso.

L'unità sita al primo piano, è costituita da soggiorno/cottura, due camere da letto e bagno, oltre ripostiglio e piccolo balcone. L'appartamento nel suo complesso può essere definito in buono stato manutentivo: il portoncino d'accesso all'appartamento è di tipo blindato con serratura di sicurezza, le porte interne, in legno tamburato di tonalità chiara, sono ad anta scorrevole ad esclusione di quella del ripostiglio, mentre i serramenti esterni, di recente fornitura sono in PVC a taglio termico con vetrocamera, tutti dotati di tapparelle in PVC.

L'appartamento è dotato di una ampia cantina pertinenziale sita al piano seminterrato avente portoncino d'accesso in legno, pavimento in piastrelle in monocottura e finestra con serramento in ferro.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 154 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA PITAGORA n. 7, piano: 1, intestato ai debitori esecutati per la quota di ½ ciascuno, derivante da VARIAZIONE del 23/01/2024 Pratica n. MI0023688 in atti dal 24/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23688.1/2024) - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario: appartamento interno 20, cortile comune, appartamento interno 28, vano scala comune ed infine cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

-foglio 15 particella 154 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 12,91 Euro, indirizzo catastale: VIA PITAGORA n. 7, piano: S1, intestato a intestato ai debitori esecutati per la quota di ½ ciascuno, derivante da VARIAZIONE del 23/01/2024 Pratica n. MI0023688 in atti dal 24/01/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23688.1/2024) - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario: cantina interno 22, cortile comune, cantina interno 28, corridoio comune ed infine cantina interno 26.

Salvo errori e come meglio in fatto

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta concesso in locazione per anni 4+4 con contratto del 1.10.2022 e scadenza al 30.09.2026, registrato il 5.11.2022, opponibile alla procedura esecutiva.

Canone annuo di locazione € 4.800,00

*** ** ***

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967, agibilità del 10/01/1969 con il n. 19 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. 398/89, rilasciata il 05/06/1989 con il n. 9896 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. DIA 221/97, per lavori di modifiche

interne, presentata il 15/12/1997 con il n. 40444 di protocollo

CILA Superbonus N. 211-SUE/ 2022, per lavori di Intervento di riqualificazione energetica che prevede posa di cappotto termico in facciata, isolamento della copertura senza modifica dell'andamento di falda e gronda. Sostituzione dei serramenti e caldaie per ogni unità immobiliare presentata il 04/04/2022 con il n. 10463 di protocollo. L'intervento a tutt'oggi non è stato ultimato

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La presentazione da parte dello scrivente di pratica DOCFA per modifiche interne ha comportato una nuova identificazione catastale e lo scorporo del locale cantina che ora ha una identificazione autonoma.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di parete di separazione con vano porta tra il corridoio ed il locale attualmente adibito a camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di C.I.L.A. sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:• costi tecnici e oneri di sanatoria: €3.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato dal ctu con cui sono stati attribuiti al bene due nuovi subalterni.

ONERI CONDOMINIALI

Spese ordinarie di gestione dell'immobile € 400,00. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 2.914,04. Tale importo comprende € 913,00 inerente la quota di spese straordinarie degli interventi Bonus 50-60.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta ai debitori esegutati con atto 11.07.2008 nr. 81519/12383 Notaio Paolo De Martinis, trascritto il 28.07.2008 100241/56536.

Si informano gli interessati che è data possibilità di visitare gratuitamente i beni oggetto di vendita forzata fino a sette giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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, corrente in Busto Arsizio Viale Sardegna n. 3 – Tel. 0331/322665 mail: visite.ba@givg.it, nominata con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 26.10.2023, consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla sopracitata norma.

.....
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 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 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.

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.

Il bene/ i beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 25.01.2024 a firma Geom. Franco Nespolo 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 Gavinana 8, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta ossia il 26 giugno 2024.**

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, 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 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 minorenni, 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 ossia inferiori ad € 57.000,00**
- 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. RGE 118/2023 Avv. C. Masera”, 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 COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' 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

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 Gavinana 8 tel. 0331/623406 cell. 347/8466718 e.mail cristina@avvocatomasera.it, 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, 20 marzo 2024

Avv. Cristina Masera



