



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Divisione giudiziale R.G. 854/24

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Nicola Paolantonio**, nella sua qualità di professionista delegato dal Giudice, con ordinanza del 5 luglio 2024,

RENDE NOTO CHE

IL GIORNO 25 SETTEMBRE 2025 ALLE ORE 17:30

presso lo studio in Busto Arsizio (VA), Viale Luigi Cadorna n. 7, proseguirà la **vendita senza incanto** degli immobili oggetto di divisione in epigrafe per il prezzo base di seguito indicato, con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti.

- **lotto 3A** per il prezzo base stabilito di **€ 16.320,00 (sedicimilatrecentoventi/00);**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base ribassato del 25% e precisamente:

- **lotto 3A** offerta ribassata **€ 12.240,00 (dodicimiladuecentoquaranta/00);**

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

LOTTO 3A

In Comune di **Fagnano Olona (VA)**, **Via Mercadante 14**, la piena proprietà della porzione fabbricato con antistante area nuda di pertinenza gravata da diritto di passaggio a favore del lotto 3B, costituita da locale aspirazione, ufficio, deposito, centrale termica, W.C.

Si segnala che il suddetto immobile è attualmente pertinenza di altra attività commerciale al mappale 1089 sub 516.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

- **foglio 11, mappale 9007 sub 503**, via Mercadante 14, p. T, cat. D/1 R.C. 754,70.

Coerenze:

altra unità immobiliare al mappale 9007 sub.502; altra unità immobiliare al mappale 1089 sub 516; lotto 3B; mappale 9006.

AVVERTENZA AI FINI CATASTALI

Si segnala che per ragioni connesse alla divisione sono stati formati i lotti 3A e 3B che risultano catastalmente individuati con i medesimi identificativi catastali e che saranno oggetto di frazionamento successivamente la loro aggiudicazione con spese a carico della procedura.

STATO DI POSSESSO

Si segnala che la porzione immobiliare è occupata dall'esecutato e da uno dei comproprietari.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e/o integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 122/95 (data di presentazione 1° marzo 1995, l n. 4790 di prot.) rilasciata il 17 dicembre 1998 e munita di agibilità in 17 dicembre 1998 con il numero 20457 di prot. e che successivamente a tale data l'immobile oggetto di espropriazione non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione, ad eccezione di Condonò edilizio n. 148/86, n. 112/95, n. 11/98 e DIA del 6 aprile 1998, permesso di costruire in sanatoria n. 48/2011 (data di presentazione 25 novembre 2011 n. 10174 di prot.) rilasciato il 24 febbraio 2012, DIA n. 12/2010 e successive varianti presentato il 3 febbraio 2010, numero 2438 di prot., agibilità del 6 luglio 2010 n. 14490 di prot., variante DIA n. 76/2010 prot. 11416 del 20 maggio 2010.

Si segnala che dalla documentazione in atti risultano difformità edilizie e catastali regolarizzabili, per la descrizione delle quali si rinvia alla perizia in atti.

ONERI CONDOMINIALI

Si segnala che la perizia, alla quale si rinvia, non indica spese condominiali.

PROVENIENZA

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, nota di trascrizione n.123175/80144 del 4 ottobre 2019.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Si segnala che dalla documentazione in atti risultano difformità impiantistiche regolarizzabili per la descrizione delle quali si rinvia alla perizia in atti.

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Le porzioni immobiliari sopra descritte vengono poste 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.

Le porzioni immobiliari vengono vendute libere 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.

Le porzioni immobiliari di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 16 gennaio 2024 a firma geom. Gianluca Canziani 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 (VA), Viale Luigi Cadorna n. 7, **entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

La BUSTA deve essere PRESENTATA CHIUSA presso lo studio del professionista delegato.

La busta al momento della consegna NON DOVRÀ PRESENTARE ALCUNA SCRITTA O ALTRO SEGNO.

Sulla busta il ricevente annoterà le sole generalità di chi la deposita (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione può 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 necessario;
- 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;

- **P'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. RG 854/24 AVV. N. PAOLANTONIO

per un importo pari al 15% (quindici per cento) 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 120 (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 perentorio 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 (normativa antiriciclaggio) ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

In caso di mancato deposito della prescritta dichiarazione, ovvero di incompleta compilazione del modello, il giudice disporrà la decadenza dell'aggiudicatario provvedendo ad incamerare la cauzione.

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 (VA), Viale Luigi Cadorna n. 7, tel.: 0331/323390, fax: 0331/337816, e-mail: esecuzioni@studiolegalepaolantonio.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, li 4 giugno 2025

F.to Avv. Nicola Paolantonio