



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

*Procedura esecutiva **RGE 26-2024 riunita a RGE 64-2024***

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Raffaella Gheller notaio in Cardano al Campo (VA) professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. con ordinanza del 4 giugno 2024,

RENDE NOTO

che il **giorno 30 MAGGIO 2025**, alle **ore 10,00**

presso il proprio studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, 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 c.p.c.) in un unico lotto del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito di **Euro 21.000,00 (Lotto unico)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 15.750,00**, 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 DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Nel Comune di Castano Primo (MI), via Sant'Ambrogio n. 3 angolo via Don Carlo Gnocchi, a parte di fabbricato condominiale denominato CONDOMINIO S. AMBROGIO facente parte di complesso residenziale composto da tre fabbricati condominiali denominato Quartiere Castano 2°,

per la piena ed intera proprietà:

- un appartamento a piano primo dell'edificio A, scala A, interno 10, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con ripostiglio, disimpegno, camera e bagno, con annessa cantina a piano interrato distinta con il numero interno 8,

censito nel

CATASTO FABBRICATI DI MILANO, COMUNE DI CASTANO PRIMO,

FOGLIO 5, MAPPALE 250, SUBALTERNO 8,

via Sant'Ambrogio n. 3, piano 1-S1,

categoria A/4, classe 5, vani 4,5,

superficie catastale totale mq. 58,

superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 57,

Rendita Euro 232,41.

Confini in senso orario:

- dell'appartamento:

a nord: affaccio su cortile comune al mappale 476 con al di la' via Don Carlo Gnocchi,

ad est: affaccio su cortile comune a parte del mappale 476 con al di la' via Sant'Ambrogio,

a sud: vano scala comune,

ad est: appartamento interno n. 7,

- della cantina:

a nord: enti comuni,

ad est: corridoio comune,

a sud: cantina di terzi distinta con interno 7,

ad ovest: terrapieno e intercapedine-bocca di luo,

salvo errore e come meglio in fatto, con annesse le proporzionali quote di comproprietà degli enti e spazi comuni, tali per legge, destinazione e titolo,

precisandosi:

- che il fabbricato condominiale del quale fa parte l'immobile in oggetto e' individuato nel Catasto Terreni di Milano, Comune di Castano Primo, foglio 5, mappale 250, ente urbano di mq. 240,

- che relativamente al cortile condominiale, si richiama, se ed in quanto ancora attuale, l'atto di cessione autenticato il 24 giugno 1982, repertorio n. 25.777, notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio l'8 luglio 1982 al n. 3062, serie 2, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 17 luglio 1982, registro generale n. 41963, registro particolare n. 33842: il cortile all'originario mappale 326 ora mappali 327, 476, 478 e 477, facente parte del complesso denominato "Quartiere Castano 2°"; tale quartiere e' costituito da tre fabbricati contraddistinti con il n. 1 e con il n. 2 e da un edificio del 1° P.P. (scala "A") ed e' così coerenziato a corpo: a nord via Don Gnocchi, ad est: via S. Ambrogio, a sud: proprietà di terzi al mappale 26 del foglio 5, ad ovest: strada comunale per S. Antonio; i millesimi di comproprietà dei rispettivi stabili sulle aree libere sono: fabbricato 1 millesimi 393,88, fabbricato 2 millesimi 393,88, fabbricato 1° P.P. millesimi 212,24,

- che l'immobile in oggetto e' individuato con colore rosa nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" al predetto atto di cessione autenticato il 24 giugno 1982, repertorio n. 25.777, notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano.

STATO DI POSSESSO:

libero.

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, l'ordine di liberazione sarà attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura: il Giudice dell'Esecuzione emetterà l'ordine di liberazione contestualmente al decreto di trasferimento.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese, esonerando espressamente il Custode dall'attuare la liberazione dell'immobile.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli atti risulta che le opere di costruzione del fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile sono iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967.

Per opere di manutenzione straordinaria consistenti in cambio serramenti il 6 dicembre 1990 e' stata rilasciata dal Comune di Castano Primo autorizzazione edilizia n. 702.

Non risultano altre pratiche edilizie.

L'aggiudicatario acquirente 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.

ONERI CONDOMINIALI (al 29 febbraio 2024)

Totali spese condominiali rendiconto anno 2022: Euro 509,05.

Totali spese condominiali personali arretrate anno 2022: Euro 5.301,80.

Preventivo spese condominiali anno 2023: Euro 1.216,74 oltre ad arretrato di Euro 5.301,80 per un totale di Euro 6.518,54.

PROVENIENZA

Atto di compravendita ricevuto il 23 gennaio 2014, repertorio n. 16.045, raccolta n. 13.712, notaio Letterio Claudio Scordo di Cerro Maggiore, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 30 gennaio 2014, registro generale n. 7264, registro particolare n. 5029.

PROVENIENZE PRECEDENTI

Atto di cessione autenticato il 24 giugno 1982, repertorio n. 25.777, notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio l'8 luglio 1982 al n. 3062, serie 2, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 17 luglio 1982, registro generale n. 41963, registro particolare n. 33842: si richiamano i patti speciali contenuti nel predetto atto, se ed in quanto ancora attuali. Dichiarazione di successione legittima apertasi il 30 maggio 2008, registrata all'Agenzia delle Entrate di Magenta il 7 novembre 2008 al n. 893, volume 2008, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 7 luglio 2009, registro generale n. 84520, registro particolare n. 50859.

Accettazione tacita di eredità trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 4 febbraio 2014, registro generale n. 8457, registro particolare n. 5853.

IMPIANTI

Dalla relazione di stima dell'esperto (perizia) risulta che:

- l'impianto per la produzione dell'acqua calda e' autonomo alimentato elettricamente,
- il riscaldamento e' autonomo a gas metano con terminali in acciaio,
- l'impianto elettrico e l'impianto a gas sono privi di certificazione di conformita',
- nel fabbricato condominiale non e' presente l'ascensore.

L'immobile viene posto 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, nella consistenza descritta nella relazione dell'esperto in atti cui si rinvia. Si richiamano i patti speciali contenuti nel sopra citato atto di cessione autenticato il 24 giugno 1982, repertorio n. 25.777, notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Desio l'8 luglio 1982 al n. 3062, serie 2, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 17 luglio 1982, registro generale n. 41963, registro particolare n. 33842, se in quanto ancora attuali.

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 del bene.

L'immobile viene venduto libero 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 acquirente 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 D.M. n. 217/2015.

Le informazioni relative al regime fiscale del trasferimento potranno essere richieste dall'offerente al Professionista Delegato.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi 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 sottoscrivere presso il Professionista Delegato una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Il bene di cui sopra è meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima (perizia) in data 4 aprile 2024 a firma del geometra Lucio Bernasconi 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 sul bene.

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 Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta.**

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, c.p.c. 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, c.p.c.. 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 minorenne, 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;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (perizia), 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 26-2024 Gheller R.", per un importo almeno 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 COM-
PORTERA' 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. n. 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. n. 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 viene determinata dal Professionista medesimo in almeno Euro 1.000,00 e verrà indicata 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 vi-site.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 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Cardano al Campo (VA), Piazza Mazzini n. 13, piano quarto, tel. 0331-260187, e-mail: rg heller@notariato.it, pec: raffaella.gheller@postacertificata.notariato.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.

Cardano al Campo (VA), li' 4 marzo 2025.

Professionista delegato

Raffaella Gheller

notaio in Cardano al Campo (VA)