



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva **261/2024 R.G.E.**

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Gaia Girolami**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 04/02/2025

RENDE NOTO

che il **giorno 29 maggio 2025**, alle **ore 11.00**

presso il suo studio in Busto Arsizio (VA), via Goffredo Mameli n. 7, si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato in un unico lotto oltre descritto, con relativa deliberazione sulle offerte e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., per il prezzo base stabilito di **Euro 49.000,00 (quarantanovemila/00)**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **Euro 36.750,00 (trentaseimilasettecentocinquanta/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

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

In Comune di **BESNATE**, via Vittorio Veneto n. 25, per la piena ed intera proprietà: **appartamento** della superficie commerciale di **131,19** mq, consistente in porzione di fabbricato a destinazione di civile abitazione sviluppata su due livelli. Al piano terra, l'immobile è composto da una cucina, un ampio locale, un bagno con antibagno, due depositi e una centrale termica. Al primo piano si trovano due locali, un ulteriore bagno, un disimpegno, una scala di collegamento e un balcone. Completano la proprietà un cortile di proprietà esclusiva, un'area esterna e un terreno pertinenziale.

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

- **foglio 8, particella 3135, sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto n. 25, piano: T-1**, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009. Pratica n. VA0152110 in atti dal 15/05/2009 (n. 17649.1/2009) e FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/05/2008. Pratica n. VA0151292 in atti dal 15/05/2008 (n. 7902.1/2008).

Coerenze da nord in senso orario: porzione della particella 8371, particella 8372, porzione della particella 2156; subalterno 501; particella 5158; subalterno 506, 505 e 506.

• **foglio 9, particella 8372 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor, superficie 93, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €,** derivante da FRAZIONAMENTO del 21/05/2008 Pratica n. VA0153434 in atti dal 21/05/2008 (n. 153434.1/2008).

Coerenze da nord in senso orario: particella 4241; particella 2156; particella 3135; particella 8371.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di cm 287-307 a piano terra e di cm 315 al piano primo.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

STATO DI POSSESSO: occupato da terzi senza titolo (ordine di liberazione in corso).
L'immobile verrà liberato in tempo utile per il suo trasferimento.

PRATICHE EDILIZIE: Concessione edilizia N. 6/1970, per lavori di sistemazione fabbricato e costruzione di un portichetto. Trasformazione di rustici in vani di abitazione, presentata il 17/02/1970, rilasciata il 20/02/1970 con il n. 6 di protocollo, agibilità del 26/10/1970 con il n. 574 di protocollo; CONDONO EDILIZIO. Concessione edilizia in sanatoria N. 42, per lavori di sostituzione copertura portico e soletta ripostiglio, ristrutturazione piano terra dell'unità immobiliare distinta in NCEU foglio 8 mappali 4413 e 3135, presentata il 18/03/1986 con il n. 1082/86 di protocollo, rilasciata il 14/04/1994 con il n. 1082/86-3650 di protocollo, agibilità del 14/04/1994 con il n. 1082/86-3584 di protocollo; Concessione edilizia N. 118/1997, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale esistente e formazione nuovo box, presentata il 10/11/1997 con il n. 11605 di protocollo, rilasciata il 01/04/1998 con il n. 11605-3031 di protocollo; Concessione edilizia N. 157/1998, per lavori di variante alla C.E. 118/1997 per ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale esistente e formazione nuovo box, presentata il 28/12/1998 con il n. 12270 di protocollo, rilasciata il 11/05/1999 con il n. 12270-4811 di protocollo; Concessione edilizia N. 41/2000, per lavori di seconda variante alla C.E. 118/1997 per ristrutturazione e ampliamento residenziale e formazione box, presentata il 13/04/2000 con il n. 4244 di protocollo, rilasciata il 21/06/2000 con il n. 4244-7091 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA: PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di Delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 29/09/2022, pubblicato sul BURL n° 9 del 01/03/2023, l'immobile ricade in zona Tessuto della densificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41 delle NTA del Piano delle Regole. Classe 3 - Classe di sensibilità paesistica media

ONERI CONDOMINIALI: bene non soggetto ad amministrazione condominiale

PROVENIENZA: Atto notarile pubblico di compravendita del 27/05/2008 a firma di Cutino Ferdinando Notaio in Besozzo (VA), nn. 66993/13277 di repertorio, trascritto il 19/06/2008 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn.regg. 78907/44049.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

DIFFORMITA' DEGLI IMMOBILI: sono presenti difformità edilizie, catastali e tecnico-impiantistiche. Si rimanda alla perizia estimativa giudiziaria del tecnico incaricato

Gabriele Sposato datata 03/01/2025 pagg. 3-4-5-6 per i dettagli sull'entità delle difformità e sull'eventuali possibilità, tempistiche e costi di regolarizzazione, oltre che sull'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsivoglia titolo, gravanti sui beni.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Servitù di passo pedonale e carraio, come da atto di compravendita del 27/05/2008: "Le parti si danno atto che l'area distinta con il mappale 8372 viene venduta priva di volumetria. A tal fine le parti costituiscono servitù non aedificandi a carico dell'area oggetto del presente atto distinta nel Catasto Terreni del Comune di Besnate al foglio 9 mappale 8372 di a.00.93 semin arbor cl.3 R.D.Euro 0,48 R.A.Euro 0,29 ed a favore dell'area di residua proprietà della parte venditrice distinta nel Catasto Terreni del Comune di Besnate al foglio 9 mappale 8371 di a.04.57 semin arbor cl.3 R.D.Euro 2,36 R.A.Euro 1,42. L'accesso al fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare ad uso civile abitazione oggetto del presente atto si pratica dalla Via Vittorio Veneto, attraverso strada privata insistente su parte dell'area di pertinenza delle porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Besnate al foglio 8 mappale 3135 subalterni 501, 502 e 506 e pertanto viene costituita servitù di passo pedonale e carraio a reciproco favore e carico delle porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Besnate al foglio 8 mappale 3135: subalterno 501 Via Vittorio Veneto n.25 P.S1-T-1 categ.A/4 cl.6 vani 7 Rendita Euro 271,14; subalterno 502 Via Vittorio Veneto n.25 P.S1-T-1 categ.A/4 cl.6 vani 6,5 Rendita Euro 251,77; subalterno 506 Via Vittorio Veneto n.25 p.T area urbana di mq.250";
- servitù di posa tubazioni interrato per il passaggio della fognatura: a carico della porzione immobiliare distinta nel catasto fabbricati del Comune di Besnate al foglio 8 mappale 3135 subalterno 502 ed a favore della porzione immobiliare distinta nel catasto fabbricati del Comune di Besnate al foglio 8 mappale 3135 subalterno 503, 504, 505 e 506, precisando che non sarà possibile aumentare la capacità dell'impianto fognario, che pertanto rimarrà a servizio della proprietà distinta con i subalterni 503, 504, 505 e 506 del mappale 3135 nel suo attuale dimensionamento. Sarà da intendersi aggravamento della condizione del fondo servente ex art.1067 c.c. ogni modifica dell'attuale dimensionamento dell'impianto fognario;
- servitù di posa tubazioni interrato per il passaggio della fognatura: a carico della porzione immobiliare distinta nel catasto fabbricati del Comune di Besnate al foglio 8 mappale 3135 subalterno 501 ed a favore della porzione immobiliare distinta nel catasto fabbricati del Comune di Besnate al foglio 8 mappale 3135 subalterno 502.

Si precisa che il fondo patrimoniale stipulato il 27/05/2008 a firma di Cutino Ferdinando Notaio in Besozzo (VA), nn. 66995/13279 di repertorio, trascritto il 24/06/2008 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn.regg. 81567/45554, verrà invece cancellato a cura della procedura con il decreto di trasferimento, essendo inopponibile al creditore pignorante e, pertanto, anche all'aggiudicatario.

* * *

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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 03/01/2025 a firma del tecnico incaricato Gabriele Sposato, 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), via Goffredo Mameli n. 7, **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.. 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, 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 261/24 Avv. Girolami Gaia", 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 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 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento.

In caso di mancato deposito della prescritta dichiarazione, 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.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata entro 20 giorni dalla data prevista per la vendita e che l'accesso verrà consentito entro 7 giorni dalla data fissata per la vendita.

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 suo studio in Busto Arsizio (VA), via Goffredo Mameli n. 7, tel. 0331-1588756, e-mail gaia@girolamiavvocati.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, 6 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Gaia Girolami