



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 170/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Marinella Salmini** professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 18-12-2024 e successivo provv.to 10-02-2025

RENDE NOTO

che il **giorno 27 maggio 2025**, alle **ore 11.00**

presso il suo studio in Gallarate (Va) – Via C. Porta, 3 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 oltre descritti per il prezzo base stabilito di **€ 10.000,00= (Euro Diecimila/00) (Lotto unico)**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **€ 7.500,00 (Euro Settemilacinquecento/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

LOTTO UNICO

In comune di BUSTO ARSIZIO Via per Cassano 9 - quartiere Sant'Anna,
per la piena ed intera proprietà

Locale **Sgombero con bagno**, posto al piano primo, della superficie commerciale di **16,60** mq., facente parte integrante di edificio costruito presumibilmente ad inizio '900 con accesso da cortile, tramite scala e ballatoio comune; attualmente il bene staggito è costituito da un solo locale utilizzato quale monolocale ed un bagno.

Detto immobile risulta censito al Catasto fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 6 particella 3434 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Via Cassano Magnago, 9, piano: 1. Dati derivanti da Variazione del 30-10-2024 – Pratica n. VA 0243294 in atti dal 31-10-2024 Esatta rappresentazione grafica (n. 243294.1/2024).

Coerenze: A nord con vano scala comune, a est prospiciente strada pubblica, a sud ed est su cortile comune.

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 16/02/2023, con scadenza il 01/03/2027, registrato il 08/03/2023 a Agenzia delle Entrate ai nn. 1185-3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento).

Data la morosità dell'affittuario è in corso procedura di sfratto.

Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura. Il Giudice dell'Esecuzione, all'esito della comunicazione relativa all'intervenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, emetterà decreto di trasferimento e ordine di liberazione dell'immobile.

Diversamente, l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

PRATICHE EDILIZIE:

- Condono Edilizio **N. 830/86** per lavori di sanatoria ex lege 47/85, presentata il 26/03/1986 con il n. 9427 di protocollo, rilasciata il 20/10/1989 con il n. 830/86 di protocollo, agibilità del 20/06/1990;
- Licenza edilizia **N. 418/1990** per lavori di formazione pianerottolo per comunicazione vani piano primo, posa scala a chiocciola iterna, presentata il 04/06/1990 con il n. 21076 Prot. generale di protocollo.

La pratica è stata annullata su richiesta del richiedente in data 06/07/1990

- Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) **N. 525/1990** per lavori di realizzazione opere interne, presentata il 10/07/1990 con il n. 25163 Prot. Gen. di protocollo
- Denuncia Inizio Attività (SuperDIA) **N. 276/2003** per lavori di Frazionamento e sistemazione unità immobiliare, presentata il 21/05/2003 con il n. 28815 Prot. Gen. di protocollo.

La variante del 19/11/2003 alla pratica originaria è stata annullata dal richiedente

- Denuncia Inizio Attività in sanatoria **N. 18/2009** per lavori di sanatoria, presentata il 12/02/2009 con il n. 9543 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata – pratica Decaduta.**

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona B3/b - Ambiti residenziali complessi a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la situazione e la regolarità urbanistica nonché a raccogliere tutte le informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie.

ONERI CONDOMINIALI:

spese ordinarie annue di gestione pari ad Euro 0

spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute pari ad Euro 0

spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia pari ad Euro 0

(il tutto come da perizia in data 07-02-2025)

PROVENIENZA:

ATTUALE PROPRIETARIO:

S.S. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/09/2009 a firma di Notaio Quaggia Luciano ai nn. 222943/39307 di repertorio, registrato il 08/09/2009 a Milano 4 ai nn. 18484-1T, trascritto il 09/09/2009 a Miano 2 ai nn. 117828/74605

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- I. E. S.r.l. per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento immobili, con atto stipulato il 07/10/2008 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1146 di repertorio, trascritto il 14/10/2008 a Milano 2 ai nn. 151164/96168

- C.M.D e M. C. - per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/10/2003 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 191777 di repertorio, trascritto il 08/10/2003 a Milano 2 ai nn. 145761/88121

- A.A. per la quota di 1/2, in forza di donazione, con atto stipulato il 24/05/2001 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 81294 di repertorio, registrato il 06/06/2001 a Gallarate ai nn. 1701

- G.V.M. e A.A. per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/12/1989 a firma di Notaio Paolantonio ai nn. 73039 di repertorio, registrato il 10/01/1990 a Busto Arsizio ai nn. 27

CONFORMITÀ :

Conformità Edilizia: Non conforme ma regolarizzabile (v. pag. 6-7 perizia)

Conformità Catastale: Non conforme ma regolarizzabile (v. pag. 7 perizia)

Conformità Urbanistica: Conforme (v. pag. 7 perizia)

Conformità Degli Impianti: // //

*** **

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.

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.

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 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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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 di cui sopra sono meglio descritto, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima depositata in data 07-02-2025 a firma dell'ing. Massimo Terzi (con Studio in Cassano Magnago - Via A. Costa, 5 – tel. 349/7202067) 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 Gallarate (VA) – Via C. Porta, 3 **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, 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 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 (anche catastali) 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 (termine non soggetto a sospensione feriale).

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., Nr, 170/2024 RGE, Avv. Marinella Salmini 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 (dichiarazione antiriciclaggio). **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 (tra il 15% e il 20%). Ai fini di cui sopra, il Creditore Fondiario dovrà entro cinque giorni dall'aggiudicazione far pervenire 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, della 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, oltre che essere 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 Gallarate (Va) – Via C. Porta, 3, tel./fax 0331/797803, e.mail marinella@iginobudelli.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.

Gallarate, il 05-03-2025

Il Professionista Delegato

AVV. MARINELLA SALMINI