



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

Procedura esecutiva 236/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Diego Mazza**, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 27.02.2025

RENDE NOTO

che il **giorno 30.09.2025**, alle **ore 10.00**

presso lo studio in via Milano n. 14 in Busto Arsizio, 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 più lotti dei beni oltre descritti

LOTTO 2

prezzo base stabilito di **Euro 27.200,00**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base ribassato del 25%: **Euro 20.400,00**

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 2

(vedasi ordinanza di delega e relazione tecnica dell'esperto)

appartamento sito nel Comune di Robecchetto Con Induno Via Vincenzo Monti Snc (l'ingresso cita il 75), della superficie commerciale di 75,90 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'appartamento è composto da due locali e relativo servizio igienico, debitamente disimpegnati posto a piano terra (primo fuori terra) e dotato di una cantina pertinenziale posta nell'interrato da cui si accede da vano scala "a chiocciola" interna. Completa la consistenza della presente proprietà una autorimessa singola posta anch'essa nell'interrato (in aderenza all'accessorio posto sul medesimo livello e da questo collegato da una porta interna). La ripartizione interna è, di fatto, costituita da soggiorno-pranzo (con angolo cottura) di ingresso, un servizio igienico completo degli elementi idrosanitari essenziali e una camera da letto; il soggiorno è dotato di un porticato pilastro antistante la facciata principale ove vi è l'ingresso dell'unità imm.re.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Robecchetto con Induno come segue:

- foglio 5 particella 496 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, snc, piano: T-S1, derivante da planimetria depositata il 27.10.1999 e relativa all'appartamento e alla cantina pertinenziale di cui al n 496 s. 8

Coerenze: da Nord ed in senso orario: dell'appartamento - P.T.: - corte comune - a.u.i. di cui al n. 496 sub.9 - corte e accesso principale comune condominiale - vano scala comune - a.u.i.

di cui al n. 496 sub. 7; del vano accessorio posto a P.S1. - terrapieno comune - altra unità imm.re di cui al n. 496 sub. 9 - altra unità imm.re di cui al n. 496 sub. 56 - vano scala comune - a.u.i. di cui al n. 496 sub. 7

Il classamento dell'unità immobiliare non è stato rettificato nei termini prescritti (D.M. 701/94); inoltre la stessa u.i. è stata interessata dalla variazione dell'ufficio con var. del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie) che, nel caso specifico, riporta mq. 50 mq. (mq. 56 comprensivo delle aree esterne pertinenziali) La numerazione civica, riportata sul portoncino condominiale della scala di accesso, è il n. 79.

- foglio 5 particella 496 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti Snc, piano: S1, derivante da planimetria depositata il 27.10.1999 e relativa all'autorimessa di cui al n 496 s. 56

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - a.u.i. di cui al n. 496 sub. 8 - a.u.i. di cui al n. 496/sub. 57 - corsello e zona manovra box comune condominiale - vano scala comune condominiale.

Il classamento dell'unità immobiliare non è stato rettificato nei termini prescritti (D.M. 701/94); inoltre la stessa u.i. è stata interessata dalla variazione dell'ufficio con var. del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie) che, nel caso specifico, riporta mq. 23 mq.

STATO DI POSSESSO: l'immobile risulta libero.

Se l'immobile fosse 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 immediatamente l'ordine di liberazione differendone l'attuazione a 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento.

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

PROVENIENZA: Compravendita stipulata dal Dott. Trotta Bruno Leonardo di Milano in data 05.06.2000 n. 66188 di rep.66188 (n. 3959 di raccolta), registrato a Monza il 07.06.2000 al n. 2899/1V e trascritto a Milano II il 07.06.2000 ai n. 53807 / 36665.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona residenziale. Tenuto conto del rilascio della Concessione edilizia sopra richiamata e della consistenza delle volumetrie realizzate, nulla può interessare una eventuale modificazione urbanistica dell'Azionamento del P.g.t. vigente.

Concessione Edilizia **N. 93/0058**, per lavori di Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, presentata il 30/05/1996 con il n. prot. 4868 di protocollo, rilasciata il 22/10/1998 con il n. 96/0081 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a edificazione dell'intero complesso di cui sono parte le u.i. di cui alla presente relazione. In merito all'agibilità alcune u.i. sono provviste di certificato (istanza del 26.11.1999), altre (come quelle di cui alla presente relazione) ne sono sprovviste.

Concessione edilizia con proroga dei termini della prec. n. 93/0081 **N. 96/0081**, intestata per lavori di Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, rilasciata il 22/10/1998 con il n. 96/0081 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a edificazione dell'intero complesso di cui sono parte le

u.i. di cui alla presente relazione. In merito all'agibilità alcune u.i. sono provviste di certificato (istanza del 26.11.1999), altre (come quelle di cui alla presente relazione) ne sono sprovviste.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

CONFORMITÀ EDILIZIA: Criticità Media. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi stimati euro 4.000,00; tempi per la regolarizzazione 90 giorni.

CONFORMITÀ CATASTALE: Criticità Media. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi stimati euro 500,00; tempi per la regolarizzazione 30 giorni.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità.

CONFORMITÀ TECNICA IMPIANTISTICA: Criticità Media. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi stimati euro 4.500,00; tempi per la regolarizzazione 90 giorni.

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.

Immobile soggetto a convenzione urbanistica i cui oneri sono ancora da definire.

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.

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 descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima datata 27.02.2025 a firma del geom. Emilio Italo Fiorin 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.

E' data facoltà di prendere visione degli immobili oggetto di vendita forzata contattando la società G.I.V.G. srl, con sede a Busto Arsizio, via Sardegna n. 3, tel. 0331322665, segreteria.ba@givg.it.

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 Milano n. 14, **entro le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente l'asta PREVIO APPUNTAMENTO telefonico al n. 03311740532.**

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 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 perentorio di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione e che nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 231/2007 ed in particolare le informazioni circa la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento, pena la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

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 236/24, Diego Mazza", 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 il termine tassativo di 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.pvp.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 via Milano n. 14, tel. 03311740532, 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

Il delegato alla vendita

Avv. Diego Mazza