

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Procedura Esecutiva n. 397/2014 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

In Comune di **CAVARIA CON PREMEZZO**, frazione **PREMEZZO**, in Via Carlo Rosselli n.65:
villa edificata su area in Catasto Terreni al Foglio 5 con mappale 3035, ente urbano di mq. 720, composta al piano terreno da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, disimpegno, portico ed autorimessa, e due locali ad uso sgombero al piano primo, con vano scala interno di collegamento, oltre a terreno pertinenziale annesso (in parte adibito a strada di accesso gravata da servitù).

Quanto descritto risulta censito nel **Catasto dei Fabbricati** come segue:

Sezione PR

Foglio 5 (cinque)

mappale 3035 sub. 501 (tremilatrentacinque subalterno cinquecentouno), via Carlo Rosselli n. 65, P. T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 7, rendita Euro 686,89

mappale 3035 sub. 502 (tremilatrentacinque subalterno cinquecentodue), via Carlo Rosselli n. 65, P. T, cat. C/6, cl. 7, mq.19, rendita Euro 55,93

Confini in corpoConfini a corpo: a nord mappale 522; ad est mappale 3036 (ex mappale 2862/c; a sud mappale 750; ad ovest mappale 3034 (ex mappale 2862/a), salvo errori e come meglio in fatto.

Come risulta dalla relazione dell'esperto in atti, alla cui consultazione si fa espresso rinvio, il fabbricato compendiate quanto sopra descritto è stato edificato in virtù di "D.I.A. N. 32/2006 del 23/03/2006, per lavori di nuova costruzione, presentata il 23/03/2006 con il n. prot. n. 4158 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

L'inizio lavori è stato comunicato in data 02/08/2006 prot. 10964 . La fine lavori e' stata comunicata in data 02/03/2010 prot. 3808 . L'agibilità e' stata richiesta in data 03/03/2010 ma non rilasciata per carenza di documentazione ; veniva inoltre sollecitato l'assolvimento dei versamenti delle rate degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione .

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione tramezze interne piano terra; mancata rappresentazione di porte finestre e di finestra nel piano sottotetto ; nei grafici di progetto l'accesso al terrazzo avviene da portafinestra inserita nell'abbaino mentre , nello stato di fatto ci sono portefinestre di accesso al terrazzo fronte Via Rosselli e l'abbaino ha solo una finestra; imprecisa rappresentazione della conformazione della copertura nella parte di sottotetto dove è inserito l'abbaino; diversa distribuzione interna del piano sottotetto; maggiore altezza di imposta del sottotetto ; presenza di tramezzature interne e di bagno nel sottotetto , non autorizzati . (normativa di riferimento: pratiche edilizie autorizzative) Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: la pratica di sanatoria delle rilevanti difformità prospettiche e di divisioni interne. Rimozione delle tramezze interne e del bagno a piano sottotetto.: € 20.000,00".

Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli.

Quanto sopra descritto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive anche costituite per destinazione del padre di famiglia in base al titolo di provenienza allegato alla relazione dell'esperto, cui si fa espresso rinvio.

Al riguardo si precisa che:

- gli immobili in vendita risultano gravati da ipoteche e pignoramenti, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio nel titolo di provenienza per atto notaio di Varese dott. Alfonso Brighina in data 27 luglio 2007 nn. 36553/16461 come segue "a carico della striscia di terreno a parte del mappale 3035 qui venduto indicata come "Strada di Accesso" nella planimetria catastale sopra allegata ed a favore della residua proprietà della società venditrice, al mappale 3036 subb. 501, 502,

503, 504 e 505, onde accedere a quest'ultima proprietà (e precisamente allo spazio di manovra al sub.501, comune alle unità ai subb.502 e 503 da una parte, e ai subb.504 e 505 dall'altra) partendo dalla Via Rosselli”;

- si richiamano i patti e le convenzioni di cui all'atto notaio Andrea Bortoluzzi di Gallarate nn. 81440 di rep. Trascritto il 4 giugno 2003 a Milano 2 nn. 85118/52565 a favore del Comune di Cavaria, nonché la servitu' di passo pubblico per atto notaio Giuseppe Martucci Clavica di Busto Arsizio nn. 9247/2009 di rep. Trascritto il 11 febbraio 1967 a Milano 3 nn. 11521/9145 a favore ANAS, richiamati in perizia a pag. 3;
- l'immobile risultain uso agli esecutati.

Per la visione degli immobili (possibile secondo il calendario del Custode e sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice:

"G.I.V.G. S.r.l." - Istituto Vendite Giudiziarie Varese, via Valgella n. 11 VARESE (tel. 0332 335510 - 0332 332099 - fax 0332 335425).

Fatta avvertenza che detto Custode ha specifico incarico del Giudice dell'Esecuzione di provvedere alla liberazione dell'immobile se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **7 novembre 2017, alle ore 15.00 e seguenti**, in **BUSTO ARSIZIO**, presso il recapito in via Giuseppe Parini n. 1, avanti l'avv. Giovanni Piazza, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili sopra descritti.

1) Gli immobili saranno posti in vendita in un **LOTTO UNICO** al prezzo base di **Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila/00)**.

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 315.000,00 (trecentoquindicimila/00)**.

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato avv. Giovanni Piazza, in BUSTO ARSIZIO via Giuseppe Parini n. 1, previo appuntamento telefonico e **fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita entro le ore 12.00** (e.g. se il giorno antecedente la vendita cade di domenica il termine è di diritto anticipato al venerdì precedente).

Sulla busta dovranno essere indicate a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, deve essere in regola con il bollo e deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (N.B. non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- un importo pari al **15% (quindici per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“avv. Giovanni Piazza R.G.E. 397/2014 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO”**;

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;

- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di avvocato che intervenga quale rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per il/i quale/i l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto sopra indicato, a pena di esclusione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

3) Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

- L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato avv. Giovanni Piazza, in

BUSTO ARSIZIO via Giuseppe Parini n. 1, di un assegno circolare non trasferibile, intestato a “**avv. Giovanni Piazza R.G.E. 397/2014 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO**”, la residua somma. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dall'avv. Giovanni Piazza al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “**avv. Giovanni Piazza R.G.E. 397/2014 - Tribunale di BUSTO ARSIZIO**”.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c. (**consistente nella condanna al pagamento della somma pari alla differenza tra il minor prezzo effettivamente conseguito e quello eventualmente superiore dell'aggiudicazione rimasta inadempita, tenuto comunque conto della cauzione versata**).

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

- Sussistendo mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a “**avv. Giovanni Piazza R.G.E. 397/2014 - Tribunale di Busto Arsizio**”.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

5) Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Giovanni Piazza - telefono 0331 623798.

Busto Arsizio, li 29 giugno 2017

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA