



STUDIO ASSOCIATO

Dr. Davide Carugati Notaio
Dr.ssa Miriam Mezzanzanica Notaio

Via S. Domenico, 1 - 20025 Legnano (MI) - Tel. 0331/548161 r.a. - Fax 0331/549250
E-mail: dcarugati@notariato.it - mmezzanzanica@notariato.it
Cod.Fisc. e Part. IVA - 10780230156

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dottoressa Emanuela Fedele

Procedura di espropriazione immobiliare **N. 22/2015 Reg. Es. Imm.**,
delegata per le operazioni di vendita al notaio Davide Carugati, con
studio in Legnano, via S. Domenico n. 1,
promossa da: Società
con sede in _____
capitale sociale Euro 1.500,00, codice fiscale, partita IVA e numero di
iscrizione al Registro delle Imprese di Varese - Sezione Ordinaria -
- annotata con la qualifica di impresa artigiana (Sezione
Speciale) - (R.E.A. n. _____)

contro

"Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 196/2003"

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il notaio delegato Dottor Davide Carugati di Legnano
Vista l'ordinanza di delega del 28 settembre 2016;
Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

avvisa

della **vendita senza incanto** degli immobili pignorati, in calce descritti,
alle seguenti modalità e condizioni:

- 1.** La vendita avverrà in **unico lotto al prezzo base di Euro 440.000,00** (quattrocentoquarantamila). Si precisa che sono efficaci anche le offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 330.000,00 (trecentotrentamila), importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25% (venticinque per cento). Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato 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;
- 2.** Entro le ore **12,00 del giorno 25 giugno 2019** le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio notarile Davide Carugati in Legnano, via S. Domenico n. 1 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- 3.** Sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base.
- 4.** All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile

intestato al Professionista e alla procedura, per una somma pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

5. L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

6. Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione.

L'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del notaio delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata e le modalità del versamento.

7. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

8. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, stipulando un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

9. Le offerte, redatte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., munite di bollo da Euro 16,00 e sottoscritte dagli offerenti, dovranno contenere:

9.1 il riferimento al numero di procedura, alla data della vendita, al nome del delegato;

9.2 cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale 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);

9.3 se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

9.4 se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere prodotta in copia conforme all'originale;

9.5 se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

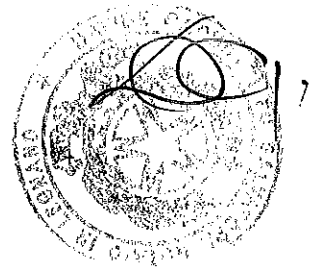
9.6 se, inoltre, l'offerta è fatta da Società o Ente dovranno essere indicati anche denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico e generalità del legale rappresentante;

9.7 i dati identificativi (ubicazione, foglio, particella e subalterno) del bene per il quale l'offerta è proposta;

9.8 l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

9.9 l'indicazione del prezzo offerto;

9.10 All'offerta dovranno essere allegate le fotocopie del documento



di identità e del codice fiscale dell'offerente. In caso di offerente cittadino extracomunitario dovranno essere allegati anche le fotocopie del passaporto e del permesso di soggiorno.

10. in caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

11. In data **26 giugno 2019, alle ore 10,00**, presso lo studio notarile Davide Carugati in Legnano, via S. Domenico n. 1, si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

12. 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% (venticinque per cento), 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;

- in presenza di più offerte efficaci si procederà, in ogni caso, e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta;

- se venissero presentate istanze di assegnazione e 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.

13. 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.

14. La vendita è fatta 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 a riduzione del prezzo.

15. La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

16. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura.

17. Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

18. Ogni onere anche 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'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2015.

19. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

20. Pubblicità legale

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

20.1. inserimento, tramite la Società ASTALEGALE.NET SPA almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it;

20.2. invio di copia degli atti indicati al punto precedente al Custode Giudiziario;

20.3. pubblicazione, da effettuarsi almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, sui seguenti canali pubblicitari:

a. per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.astalegale.net; allestimento e mantenimento del Punto Informativo ubicato al piano terra del Palazzo di Giustizia; pubblicazione degli avvisi di vendita sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio con campagna pubblicitaria web marketing; per estratto, pubblicazione sul quotidiano La Repubblica edizione regionale nonché sul Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edito da "Edicom Finance s.r.l.";

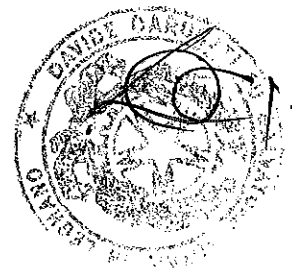
b. per il tramite della concessionaria AMC MANZONI: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.immobiliare.it;

c. per il tramite di EDISERVICE SRL: pubblicazione degli avvisi tramite i servizi Postal Target (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il servizio Gestionale Aste, sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it e www.attico.it oltre che su tutti i siti specializzati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it, a cura di EDISERVICE SRL.

20.4. comunicazione dell'avviso di vendita al Custode, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti.

21. Edilizia ed urbanistica: l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma sesto della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed all'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380/2001. Si precisa che saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

22. Si precisa che è stato nominato custode giudiziario l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VARESE (Società "G.I.V.G. - S.R.L. GESTIONE



ISTITUTI VENDITE GIUDIZIARIE" con sede in Como, via Palestro n. 7/A, capitale sociale Euro 208.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como - Sezione Ordinaria - 02115980134 - R.E.A. n. CO-241497). **Per concordare una visita degli immobili in oggetto contattare la sede operativa di Varese, via Valgella n. 11 allo 0332335510 - 0331322665 oppure inviare richiesta via e-mail al seguente indirizzo: segreteria.va@givg.it**

Gli immobili saranno visitabili sino a 7 (sette) giorni prima del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

23. Per ogni informazione, rivolgersi al notaio delegato Dottor Davide Carugati, tel. 0331548161, o presso la Cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio - Ufficio Esecuzioni Civili.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobili posti in Comune di Gallarate, via Calatafimi n. 54, individuati nei registri di Catasto Terreni del predetto Comune al foglio cosiddetto "logico" 1 (uno) - foglio "di mappa" 12 (dodici) con il mappale 5065 (cinquemilasessantacinque) di ettari 0.04.95 (are quattro e centiare novantacinque - metri quadrati quattrocentonovantacinque), consistenti in:

un'unità abitativa composta da portico, ingresso, sgombero, ripostiglio e disimpegno a piano terreno, cucina, soggiorno, pranzo, bagno, disimpegno e balcone a piano primo, tre camere, bagno e disimpegno a piano secondo, con annessa area nuda cortilizia pertinenziale esclusiva, nonché

un box per auto a piano terreno, pertinenziale all'anzidetta unità abitativa,

il tutto attualmente censito (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione ex D.M. 701/94) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione Urbana **GA** - foglio **12** (dodici) rispettivamente con i mappali:

- **5065/501** (cinquemilasessantacinque subalterno cinquecentouno) - piani T-1-2 - categoria A/7 - classe 2 - consistenza vani 9,5 - superficie catastale totale metri quadrati 240 - superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 227 - R.C.Euro 1.152,99 (l'unità abitativa ed accessori) e

- **5065/502** (cinquemilasessantacinque subalterno cinquecentodue) - piano T - categoria C/6 - classe 7 - consistenza metri quadrati 28 - superficie catastale totale metri quadrati 33 - R.C.Euro 127,25 (il box).

Coerenze in linea di contorno degli immobili sopra descritti, presi in un sol corpo, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario; mappali 6124, 2811, 5066 e 6944 indi, per chiudere, mappale 5064.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Si segnala infine quanto in appresso:

1. **Stato di possesso:** gli immobili in oggetto risultano attualmente occupati ed in uso all'esecutata. Il G.E. ha autorizzato l'esecutata a rimanere presso l'immobile sino all'assegnazione di alloggio comunale salva aggiudicazione antecedente.

2. gli immobili in oggetto sono gravati dalle seguenti **formalità**

pregiudizievoli:

ipoteca volontaria per Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - **in data 23 dicembre 2008 ai 200571/38462;**

ipoteca volontaria per Euro 484.500,00 (quattrocentoottantaquattromilacinquecento) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - **in data 9 ottobre 2013 ai 91209/16037 e**

pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - **in data 22 gennaio 2015 ai nn. 5069/3556.**

Dalla perizia si evince quanto segue:

3. Urbanistica. Le opere di costruzione degli immobili in oggetto risultano iniziate in data anteriore al dì 1 settembre 1967.

Per l'edificazione del box per auto, eseguita in assenza di debita concessione è stata presentata in data 27 marzo 1986 (prot. n. 4596 del 1986 C/551) al Comune di Gallarate domanda per il rilascio di concessione in sanatoria, concessione edilizia in sanatoria n. 548/96 che è poi stata rilasciata dalla competente Autorità del predetto Comune in data 20 settembre 1996 con contestuale rilascio del certificato di agibilità.

Gli immobili sono stati oggetto di alcuni interventi edilizi (ristrutturazione dell'edificio esistente con recupero del sottotetto si fini abitativi e realizzazione di autorimessa da annessa all'abitazione) eseguiti in forza di

- Denuncia di Inizio Attività n. 16842/2009 presentata al Comune di Gallarate protocollata in arrivo (dal predetto Comune) in data 4 maggio 2009 - prot. n. 16842, cui hanno fatto seguito:

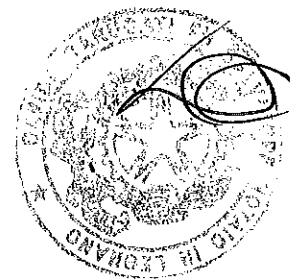
Autorizzazione paesaggistica n. 57/2009 - Rif. Prot. n. 1089/09 - rilasciata in data 11 giugno 2009;

Autorizzazione paesaggistica n. 193/2010 - Rif. Prot. n. 9639/2010 - rilasciata in data 10 giugno 2010 - variante in corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività n. 16842/2009 (si precisa che nella pratica paesaggistica non viene riportata una velux in copertura e non viene aggiornata la recinzione su via Calatafimi rispetto alla precedente pratica paesaggistica n. 57/2009, che riporta una recinzione realizzata con zoccolo in cls intonacato e pannelli in lamiera verniciati);

- Denuncia di Inizio Attività n. 221/2010 presentata al Comune di Gallarate protocollata in arrivo (dal predetto Comune) in data 26 luglio 2010 - prot. n. 30571 (variante in corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività n. 16842/2009); si precisa che non è stata presentata la fine lavori e deve essere inoltrata richiesta di agibilità finale dell'immobile.

4. Conformità urbanistica. Criticità: nessuna. Gli immobili risultano conformi.

5. Conformità edilizia. Criticità: nessuna



Sono state rilevate piccole difformità di prospetto riguardanti una velux in copertura non riportata nella pratica paesaggistica e difformità di prospetto della recinzione su via Calatafimi. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica per richiesta autorizzazione paesaggistica in sanatoria (impiego di materiali difformi rispetto all'autorizzazione paesaggistica rilasciata).

È stata inoltre riscontrata una parete divisoria nel box che andrà demolita per ripristinare la situazione autorizzata e rispettare quanto riportato nella scheda catastale.

Gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili.

6. Conformità catastale. Criticità: nessuna.

Gli immobili risultano conformi.

È stata riscontrata una parete divisoria nel box che andrà demolita per ripristinare la situazione autorizzata e rispettare quanto riportato nella scheda catastale.

7. Corrispondenza dati catastali/ atto. Nessuna difformità.

8. Finiture.

Serramenti esterni in alluminio a taglio termico, dotati di vetro-camera.

Sistemi di oscuramento con persiane in alluminio.

Portoncino d'ingresso blindato.

Pareti perimetrali in parte in cls (al piano terra) ed in parte laterizio (al piano primo e sottotetto) isolate con cappotto termico in polistirene da 10 cm.

Pavimenti al piano terra: piastrelloni in marmo nero marquina a finitura lucida con inserti quadrati in marmo bianco Carrara.

Pavimenti al piano primo e piano sottotetto: nei locali pavimenti in gres porcellanato formato 45x45 cm; nei corridoi e sui pianerottoli del vano scala pavimenti in marmo nero marquina con finitura lucida formato 40x40 cm.

Scala interna: pedate rivestite con lastra in marmo nero marquina lucido, alzate rivestite con lastra in marmo bianco di Carrara lucido; parapetto in ferro con trama floreale verniciato di colore nero.

Porte interne in legno tamburato colore grigio, di tipo scorrevole a muro.

Bagni: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di buona qualità.

Caldaia a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria tramite serbatoio ad accumulo/ bollitore solare.

Al piano terra ed a piano primo sono installati corpi scaldanti in alluminio di design (termoarredo), mentre a piano sottotetto caloriferi tradizionali in alluminio.

Attualmente il piano terra viene impropriamente utilizzato come cucina/soggiorno/pranzo (trattasi infatti di locali non abitabili) mentre i locali al piano primo e sottotetto sono adibiti esclusivamente a camere da letto.

Cancello carraio automatico apribile a distanza realizzato in ferro verniciato con apertura ad un'anta.

Manto di copertura realizzato in struttura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi in laterizio con coibentazione in pannello isolante.

Il box per auto presenta basculante automatizzata di tipo sezionale; il

pavimento è piastrellato; è presente una porta tagliafuoco che conduce sul retro della casa.

9. Impianti.

Impianto antifurto a radar e contatti perimetrali - conformità non rilevabile.

Impianto elettrico sottotraccia - conformità non rilevabile.

impianto energia solare: pannelli termici solari piani per la produzione di acqua calda sanitaria - conformità non rilevabile.

Impianto gas sottotraccia con alimentazione a metano - conformità non rilevabile.

Impianto idrico sottotraccia - conformità non rilevabile.

impianto termico autonomo con alimentazione a metano - conformità non rilevabile.

10. Dalla relazione del Custode Giudiziario risulta che gli immobili non risultano essere soggetti ad amministrazione condominiale.

Legnano, 5 marzo 2019.

