

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

*Procedura esecutiva 46/2022*

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Dott.ssa Barbara GALLAZZI**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 13/12/2022

RENDE NOTO

che il **giorno 16/11/2023**, alle **ore 14:30**

presso la sede operativa della **Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante n.6/d** 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 per il prezzo base stabilito di:

**Euro 88.800,00 (ottantottomilaottocento/00)** per il **Lotto 1** - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento/00)** per il **Lotto 2** - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 119.200,00 (centodiciannovemiladuecento/00)** per il **Lotto 3** - APPARTAMENTO CON DUE AUTORIMESSE

**Euro 83.200,00 (ottantatremiladuecento/00)** per il **Lotto 4** - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 51.680,00 (cinquantunomilaseicentottanta/00)** per il **Lotto 5** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 60.800,00 (sessantamilaottocento/00)** per il **Lotto 6** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 69.440,00 (sessantanovemilaquattrocentoquaranta/00)** per il **Lotto 7** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 51.680,00 (cinquantunomilaseicentottanta/00)** per il **Lotto 8** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)** per il **Lotto 9** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 7.200,00 (settemiladuecento/00)** per il **Lotto 10** - CANTINA

**Euro 117.600,00 (centodiciassettemilaseicento/00)** per il **Lotto 11** - NEGOZIO E DEPOSITO COMMERCIALE

**Euro 169.200,00 (centosessantanovemiladuecento/00)** per il **Lotto 12** - NEGOZIO CON DEPOSITO COMMERCIALE

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate **per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25%** pari ad:

**Euro 66.600,00 (sessantaseimilaseicento/00)** per il **Lotto 1** - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00)** per il **Lotto 2** - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 89.400,00 (ottantanovemilaquattrocento/00)** per il **Lotto 3** - APPARTAMENTO CON DUE AUTORIMESSE

**Euro 62.400,00 (sessantaduemilaquattrocento/00)** per il **Lotto 4** - APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 38.760,00 (trentottomilasettecentosessanta/00)** per il **Lotto 5** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA

**Euro 45.600,00 (quarantacinquemilaseicento/00)** per il **Lotto 6** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA

Euro 52.080,00 (cinquantaduemilaottanta/00) per il **Lotto 7** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA  
Euro 38.760,00 (trentottomilasettecentosessanta/00) per il **Lotto 8** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA  
Euro 36.000,00 (trentaseimila/00) per il **Lotto 9** - MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA  
Euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) per il **Lotto 10** - CANTINA  
Euro 88.200,00 (ottantottomiladuecento/00) per il **Lotto 11** - NEGOZIO E DEPOSITO COMMERCIALE  
Euro 126.900,00 (centoventiseimilanovecento/00) per il **Lotto 12** - NEGOZIO CON DEPOSITO COMMERCIALE

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 1**

#### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

#### **APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA**

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo della scala A, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore", composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone, oltre ad annessi e pertinenziali vano uso cantina e box-autorimessa doppia siti al piano interrato.

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

##### **Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 7, Categoria A/3, Piazza Tricolore, Piano 1, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 64 mq., Rendita Catastale Euro 330,53

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 29, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 2, Consistenza 5 mq., Superficie Catastale 6 mq., Rendita Catastale Euro 7,23

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 35, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 26 mq., Superficie Catastale 29 mq., Rendita Catastale Euro 57,74

#### **COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti da nord in senso orario:**

\*dell'appartamento: sub. 6, sub. 1 (vano scala comune), sub. 8, affaccio su mapp. 791;

\*della cantina: sub. 28 (A.U.I.) sub. 3 (corridoio comune), sub. 30 (A.U.I.), muro contro terra verso mappale 791;

\*del box-autorimessa: parti comuni mappale 784 (centrale termica, disimpegni comuni, sub. 3 (corsello comune) sub. 36 (A.U.I.), cavedio comune;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

### **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla perizia in atti di evince che *“sono state riscontrate alcune differenze nelle misure interne dei locali rispetto a quanto autorizzato, peraltro contenute entro il 2%. Poichè l'unità abitativa è da completare nelle finiture, andrà presentata una pratica edilizia di completamento e, a fine lavori, richiesta l'agibilità di tutti gli immobili. Non essendo stati ancora realizzati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità”*

Si precisa e da atto che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza dei titoli edilizi abilitativi citati nella CTU, alla quale si fa pieno rinvio.

Dalla predetta CTU risultano delle difformità tra lo stato di fatto in cui versa l'immobile oggetto di vendita e i citati titoli edilizi abilitativi e che le predette difformità risultano sanabili. Questa situazione è riferita solamente all'abitazione. Si rinvia alla CTU per i relativi dettagli.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergenti in fatto rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se dette difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si evidenzia che dalla Ctu in atti si evince la mancanza di agibilità delle parti comuni e delle singole unità che risultano ancora da completare nelle finiture: dovrà essere pertanto predisposta pratica edilizia di completamento in sanatoria e successiva richiesta di agibilità.

Dalla Ctu in atti l'immobile non risulta conforme catastalmente, ma le difformità sono sanabili. Si rinvia per maggiori dettagli alla perizia in atti.

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla Ctu in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari ad euro 969,47.

## **LOTTO 2**

### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

### **APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA**

Appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano della scala A, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore", composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, balcone, oltre ad annessi e pertinenziali vano uso cantina e box-autorimessa doppia siti al piano interrato.

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

**Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 10, Categoria A/3, Piazza Tricolore, Piano 1, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 60 mq., Rendita Catastale Euro 289,22;

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 30, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 2, Consistenza 5 mq., Superficie Catastale 6 mq. Rendita Catastale Euro 7,23

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 39, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 29 mq., Superficie Catastale 32 mq., Rendita Catastale Euro 64,40

**COERENZE:**

\*dell'appartamento: affaccio su mapp. 784/1 (piazza Tricolore), affaccio su sub.3 (porticato comune), sub. 9 (A.U.I.), sub. 1 (vano scala comune);

\*della cantina: sub. 29 (A.U.I.) sub. 3 (corridoio comune), sub. 31 (A.U.I.), muro contro terra verso mappale 791;

\*del box-autorimessa: mappale 784 sub. 2 (corsello comune), sub. 40 (A.U.I.), cavedio comune, sub. 38 (A.U.I.), sub. 3 (corsello comune);

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla perizia in atti di evince che *"sono state riscontrate alcune differenze nelle misure interne dei locali rispetto a quanto autorizzato, peraltro contenute entro il 2%. Poichè l'unità abitativa è da completare nelle finiture, andrà presentata una pratica edilizia di completamento e, a fine lavori, richiesta l'agibilità di tutti gli immobili. Non essendo stati ancora realizzati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità"*

*Manca l'agibilità delle parti comuni e delle singole unità che risultano ancora da completare nelle finiture: dovrà essere pertanto predisposta pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità."*

Si precisa che, stante quanto sopra, a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile.

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 886,62.

## **LOTTO 3**

### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

### **APPARTAMENTO CON DUE AUTORIMESSE SINGOLE**

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo scala B, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residence Tricolore", composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, balcone, con annesso e pertinenziale vano uso cantina al piano interrato e due box-autorimesse singole al piano interrato, di cui uno pertinenziale.

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

#### **Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 20, Categoria A/3, Piazza Tricolore, Piano 1, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 86 mq., Rendita Catastale Euro 371,85

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 31, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 2, Consistenza 5 mq., Superficie Catastale 7 mq., Rendita Catastale Euro 7,23

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 37, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 19 mq., Superficie Catastale 21 mq., Rendita Catastale Euro 42,19

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 38, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 15 mq., Superficie Catastale 17 mq., Rendita Catastale Euro 33,31

### **COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti da nord in senso orario:**

\*dell'appartamento: affaccio su piazza Tricolore (mappale 784 sub. 1) su due lati, affaccio su mappale 791, sub. 2 (vano scala comune).

\*della cantina: sub. 30 (A.U.I.) sub. 3 (corridoio comune), muro contro terra su due lati verso mapp. 791.

\*del box-autorimessa del sub. 37: sub. 3 (corsello comune), sub. 38 (A.U.I.), muro contro terra verso mapp. 791, cavedio comune, sub. 33 (A.U.I.).

\*del box-autorimessa al sub.38:sub. 3 (corsello comune), sub. 39 (A.U.I.), cavedio comune, muro contro terra verso mapp. 791, sub. 37 (A.U.I.).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dalla perizia in atti di evince che *"sono state riscontrate alcune differenze nelle misure interne dei locali rispetto a quanto autorizzato, peraltro contenute entro il 2%. Poichè l'unità abitativa è da completare nelle finiture, andrà presentata una pratica edilizia di completamento e, a fine lavori, richiesta l'agibilità di tutti gli immobili. Non essendo stati ancora realizzati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità"*

*Manca l'agibilità delle parti comuni e delle singole unità che risultano ancora da completare nelle*

*finiture: dovrà essere pertanto predisposta pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità."*

Si precisa che, stante quanto sopra, a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile.

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 542,27.

### **LOTTO 4**

#### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

#### **APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA DOPPIA**

Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano della scala B a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore", composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, due balconi, oltre ad annessi e pertinenziali vano uso cantina e box-autorimessa doppia al piano interrato.

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

##### **Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 21, Categoria A/3, Piazza Tricolore, Piano 2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 58 mq., Rendita Catastale Euro 247,90

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 34, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 2, Consistenza 6 mq., Superficie Catastale 7 mq., Rendita Catastale Euro 8,68

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 40, Categoria C/6, Piano S1, Piazza Tricolore, Classe 3, Consistenza 28 mq., Superficie Catastale 31 mq., Rendita Catastale Euro 62,18

**COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti da nord in senso orario:**

\*dell'appartamento: affaccio su piazza Tricolore (mappale 784 sub. 1), sub. 2 (vano scala comune), sub. 22 (A.U.I.), affaccio su sub. 3 (portico comune), sub. 14 (A.U.I.), sub. 15 (A.U.I.).

\*della cantina: sub. 2 (parti comuni), sub. 43 (A.U.I.), cavedio comune, sub. 42 (A.U.I.).

\*del box-autorimessa: sub. 3 (corsello comune), sub. 41 (A.U.I.), cavedio comune, sub. 39 (A.U.I.).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla perizia in atti si evince che *"Sono state riscontrate alcune differenze nelle misure interne dei locali rispetto a quanto autorizzato, in genere contenute entro il 2%, ma l'abitazione, posta sopra il portico del piano terreno, presenta uno sviluppo in lunghezza di 50 cm in più rispetto a quanto autorizzato, per una maggior superficie di circa 3,5 mq. Poichè il residuo volumetrico, seppur minimo, è sufficiente a regolarizzare tale aumento di S.L., dovrà essere presentata pratica edilizia in parziale sanatoria per via dell'incremento volumetrico (su cui dovranno essere pagati gli oneri di urbanizzazione) e per il completamento dell'unità ancora al rustico e, a fine lavori, richiesta di agibilità di tutti gli immobili. Non essendo stati ancora realizzati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità"*

Dalla Ctu in atti in merito alla conformità edilizia risulta che *"sono state rilevate le seguenti difformità: incremento di superficie di circa 4 mq per maggiore lunghezza dei locali rispetto all'autorizzato. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.*

*Manca l'agibilità delle parti comuni e delle singole unità che risultano ancora da completare nelle finiture: data l'irregolarità rilevata con incremento di superficie, dovrà essere predisposta Permesso di Costruire in parziale sanatoria per realizzazione di incremento volumetrico e completamento delle finiture, e successivamente richiesta l'agibilità"*

Si precisa e da atto che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza dei titoli edilizi abilitativi citati nella CTU, alla quale si fa pieno rinvio.

Dalla predetta CTU risultano delle difformità tra lo stato di fatto in cui versa l'immobile oggetto di vendita e i citati titoli edilizi abilitativi e che le predette difformità risultano sanabili. Si rinvia alla CTU per i relativi dettagli.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergenti in fatto rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se dette difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Dalla Ctu in atti in merito alla conformità catastale si evince che *"a seguito della pratica edilizia in sanatoria andrà presentata anche aggiornamento catastale per ampliamento."*

*L'immobile non risulta pertanto conforme.*

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 390,03.

### **LOTTO 5**

#### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

#### **MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA**

Unità immobiliare posta al terzo piano sottotetto, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore", costituita da locale ad uso deposito dotato di balcone, oltre ad annesso e pertinenziale box-autorimessa doppia posta al piano interrato.

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

##### **Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 16, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano 3, Classe 3, Consistenza 56 mq, Superficie Catastale 61 mq., Rendita Catastale Euro 95,44

Foglio 21, Mappale 784, Subalterno 11, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 26 mq., Superficie Catastale 29 mq., Rendita Catastale Euro 57,74;

#### **COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti da nord in senso orario:**

\*della mansarda: affaccio su mappale 784 sub. 1 su due lati (piazza Tricolore), sub. 1 (vano scala comune), sub. 17 (A.U.I.), affaccio su mappali 791 e 801.

\*del box-autorimessa: muro contro terra verso mappale 801, sub. 12, sub. 2 (corsello comune), mappale 873 sub. 701 (A.U.I.).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla Ctu in atti in merito alla conformità edilizia si evince che *"L'immobile collocato nel sottotetto, autorizzato come spazio praticabile adibito a deposito, è realizzato al rustico, senza finiture e privo del certificato di agibilità (come gli altri che costituiscono il lotto), nonostante sia stato denunciato in catasto nel 2011; sono stati però già eseguiti alcuni lavori relativi all'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico, con l'intenzione di trasformare tale ambiente in appartamento mediante pratica edilizia di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 20/2005 ancora da presentarsi.*

*Sono state riscontrate delle difformità nelle dimensioni dei locali, alcune contenute entro il 2%, e non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50, ma è presente solo quella perimetrale su cui poggia il tetto; inoltre non*



sono state realizzate le aperture in falda delle finestre indicate nella pratica edilizia. Andrà pertanto presentata pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità.

Decorsi i termini di legge, al momento stabiliti in 5 anni dal rilascio dell'agibilità, potrà essere richiesto il recupero del sottotetto a fini abitativi.

Non essendo stati ancora completati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione.

Non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50 e dovrà essere predisposta pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità."

Si precisa che a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile. In particolare, si evince che "La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto, anche se è indicato il muro in corrispondenza dell'altezza minima di m 1.50 non realizzato; siccome a livello catastale le superfici con altezza inferiore a tale altezza sono ininfluenti, si ritiene che la rappresentazione grafica non sia da considerarsi come difforme."

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 214,75.

### **LOTTO 6**

#### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

#### **MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA**

Unità immobiliare posta al terzo piano sottotetto, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore", costituita da locale ad uso deposito dotato di balcone, oltre ad annesso e pertinenziale box-autorimessa doppia posta al piano interrato.

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

**Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 17, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano 3, Classe 3, Consistenza 67 mq, Superficie Catastale 71 mq., Rendita Catastale Euro 114,19

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 42, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 36 mq., Superficie Catastale 39 mq. Rendita Catastale Euro 79,95

**COERENZE:**

\*della mansarda: sub. 16 (A.U.I.), sub. 1 (vano scala comune), sub. 18 (A.U.I.), affaccio su mapp. 791 su due lati.

\*del box-autorimessa: mappale. 784 sub. 2 (corsello comune), sub. 2 (vano scala comune), muro contro terra verso mapp. 791 e parte verso cavedio comune, sub. 41 (A.U.I.).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

*Dalla Ctu in atti si evince che "l'immobile collocato nel sottotetto, autorizzato come spazio praticabile adibito a deposito, è realizzato al rustico, senza finiture e privo del certificato di agibilità (come gli altri che costituiscono il lotto), nonostante sia stato denunciato in catasto nel 2011; sono stati però già eseguiti alcuni lavori relativi all'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico, con l'intenzione di trasformare tale ambiente in appartamento mediante pratica edilizia di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 20/2005 ancora da presentarsi.*

*Sono state riscontrate delle difformità nelle dimensioni dei locali, alcune contenute entro il 2%, e non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50, ma è presente solo quella perimetrale su cui poggia il tetto; inoltre non sono state realizzate le aperture in falda delle finestre indicate nella pratica edilizia. Andrà pertanto presentata pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità.*

*Decorsi i termini di legge, al momento stabiliti in 5 anni dal rilascio dell'agibilità, potrà essere richiesto il recupero del sottotetto a fini abitativi.*

*Non essendo stati ancora completati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità.*

*Questa situazione è riferita solamente a abitazione.*

*Non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50 e dovrà essere predisposta pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità."*

Si precisa che a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile. In particolare, si evince che "La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto, anche se è indicato il muro in corrispondenza dell'altezza minima di m 1.50 non realizzato; siccome a livello catastale le superfici con altezza inferiore a tale altezza sono ininfluenti, si ritiene che la rappresentazione grafica non sia da considerarsi come difforme."

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 299,24.

### **LOTTO 7**

#### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

#### **MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA**

Unità immobiliare posta al terzo piano sottotetto, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore", costituita da locale ad uso deposito dotato di balcone, oltre ad annesso e pertinenziale box-autorimessa doppia posta al piano interrato.

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

##### **Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 18, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano 3, Classe 3, Consistenza 84 mq., Superficie Catastale 89 mq., Rendita Catastale Euro 143,16

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 41, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 39 mq., Superficie Catastale 42 mq., Rendita Catastale Euro 86,61

#### **COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti da nord in senso orario:**

\*della mansarda: affaccio su mapp. 784 sub. 1 (piazza Tricolore), sub. 23 (A.U.I.), affaccio su mapp. 791, sub. 17 (A.U.I.), sub. 1 (vano scala comune).

\*del box-autorimessa: mapp. 784 sub. 2 (corsello comune), sub. 42 (A.U.I.), muro contro terra verso mapp. 791 e parte verso cavedio comune, sub. 40 (A.U.I.).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla Ctu in atti si evince che *"l'immobile collocato nel sottotetto, autorizzato come spazio praticabile adibito a deposito, è realizzato al rustico, senza finiture e privo del certificato di agibilità (come gli altri che costituiscono il lotto), nonostante sia stato denunciato in catasto nel 2011; sono stati però già eseguiti alcuni lavori relativi all'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico, con l'intenzione di trasformare tale ambiente in appartamento mediante pratica edilizia di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 20/2005 ancora da presentarsi. Sono state riscontrate delle difformità nelle dimensioni dei locali, alcune contenute entro il 2%, e non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50, ma è presente solo quella perimetrale su cui poggia il tetto; inoltre non*

*sono state realizzate le aperture in falda delle finestre indicate nella pratica edilizia. Andrà pertanto presentata pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità.*

*Decorsi i termini di legge, al momento stabiliti in 5 anni dal rilascio dell'agibilità, potrà essere richiesto il recupero del sottotetto a fini abitativi.*

*Non essendo stati ancora completati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità.*

*Questa situazione è riferita solamente a abitazione.*

*Non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50 e dovrà essere predisposta pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità."*

Si precisa che a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie. Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile. In particolare, si evince che "La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto, anche se è indicato il muro in corrispondenza dell'altezza minima di m 1.50 non realizzato; siccome a livello catastale le superfici con altezza inferiore a tale altezza sono ininfluenti, si ritiene che la rappresentazione grafica non sia da considerarsi come difforme."

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 353,95.

### **LOTTO 8**

#### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

#### **MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA**

Unità immobiliare posta al terzo piano sottotetto -Scala B-, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore", costituita da locale ad uso deposito, dotato di balcone, oltre ad annesso e pertinenziale box-autorimessa doppia posta al piano interrato.

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

**Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 23, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano 3, Classe 3, Consistenza 58 mq., Superficie Catastale 63 mq., Rendita Catastale Euro 98,85

Foglio 21, Mappale 784, Subalterno 13, graffato al mappale 821 subalterno 3 e al mappale 823 subalterno 4, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 26 mq., Superficie Catastale 31 mq., Rendita Catastale Euro 57,74

**COERENZE:**

\*della mansarda: affaccio su mapp. 784 sub. 1 (piazza Tricolore), sub. 2 (vano scala comune) sub. 24 (A.U.I.), affaccio su mapp. 791, sub. 18 (A.U.I.).

\*del box-autorimessa: muro contro terra verso mappale 801 e 821 sub. 1, mapp. 823 sub. 2 (corsello comune), mapp. 823 sub. 3 (A.U.I.), sub. 12 (A.U.I.), mapp. 821 sub. 2 (A.U.I.).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

*Dalla Ctu in atti si evince che "l'immobile collocato nel sottotetto, autorizzato come spazio praticabile adibito a deposito, è realizzato al rustico, senza finiture e privo del certificato di agibilità (come gli altri che costituiscono il lotto), nonostante sia stato denunciato in catasto nel 2011; sono stati però già eseguiti alcuni lavori relativi all'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico, con l'intenzione di trasformare tale ambiente in appartamento mediante pratica edilizia di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 20/2005 ancora da presentarsi.*

*Sono state riscontrate delle difformità nelle dimensioni dei locali, alcune contenute entro il 2%, e non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50, ma è presente solo quella perimetrale su cui poggia il tetto; inoltre non sono state realizzate le aperture in falda delle finestre indicate nella pratica edilizia. Andrà pertanto presentata pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità.*

*Decorsi i termini di legge, al momento stabiliti in 5 anni dal rilascio dell'agibilità, potrà essere richiesto il recupero del sottotetto a fini abitativi.*

*Non essendo stati ancora completati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità.*

*Questa situazione è riferita solamente a abitazione.*

*Non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50 e dovrà essere predisposta pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità."*

Si precisa che a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie. Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile. In particolare, si evince che "La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto, anche se è indicato il muro in corrispondenza dell'altezza minima di m 1.50 non realizzato; siccome a livello catastale le superfici con altezza inferiore a tale altezza sono ininfluenti, si ritiene che la rappresentazione grafica non sia da considerarsi come difforme." Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate

in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 250,42.

### **LOTTO 9**

#### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

#### **MANSARDA CON AUTORIMESSA DOPPIA**

Unità immobiliare posta al piano terzo sottotetto, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore", costituita da locale ad uso deposito dotato di balcone, oltre ad annesso e pertinenziale box-autorimessa doppia posta al piano interrato.

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

##### **Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 24, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano 3, Classe 3, Consistenza 45 mq., Superficie Catastale 51 mq., Rendita Catastale Euro 76,69

Foglio 21, Mappale 784, Subalterno 9, Categoria C/6, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 3, Consistenza 26 mq., Superficie Catastale 29 mq., Rendita Catastale Euro 57,74

#### **COERENZE:**

\*della mansarda: affaccio su mapp. 784 sub. 1 (piazza Tricolore) su due lati, affaccio su mapp. 791, sub. 23 (A.U.I.), sub. 2 (vano scala comune).

\*del box-autorimessa: muro contro terra verso mappale 801, mapp. 783 sub. 701 (A.U.I.), sub. 2 (corsello comune), sub. 8 (A.U.I.).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla Ctu in atti si evince che *"l'immobile collocato nel sottotetto, autorizzato come spazio praticabile adibito a deposito, è realizzato al rustico, senza finiture e privo del certificato di agibilità (come gli altri che costituiscono il*

lotto), nonostante sia stato denunciato in catasto nel 2011; sono stati però già eseguiti alcuni lavori relativi all'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico, con l'intenzione di trasformare tale ambiente in appartamento mediante pratica edilizia di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 20/2005 ancora da presentarsi.

Sono state riscontrate delle difformità nelle dimensioni dei locali, alcune contenute entro il 2%, e non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50, ma è presente solo quella perimetrale su cui poggia il tetto; inoltre non sono state realizzate le aperture in falda delle finestre indicate nella pratica edilizia. Andrà pertanto presentata pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità.

Decorsi i termini di legge, al momento stabiliti in 5 anni dal rilascio dell'agibilità, potrà essere richiesto il recupero del sottotetto a fini abitativi.

Non essendo stati ancora completati gli impianti nell'unità, non esistono certificazioni di conformità.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione.

Non è stata realizzata la muratura in corrispondenza dell'altezza di m 1.50 e dovrà essere predisposta pratica edilizia di completamento e successivamente richiesta l'agibilità."

Si precisa che a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie. Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile. In particolare, si evince che "La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto, anche se è indicato il muro in corrispondenza dell'altezza minima di m 1.50 non realizzato; siccome a livello catastale le superfici con altezza inferiore a tale altezza sono ininfluenti, si ritiene che la rappresentazione grafica non sia da considerarsi come difforme."

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario.

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia euro 211,20.

**LOTTO 10**  
**per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

**CANTINA**

Unità immobiliare sita al piano interrato, a parte del fabbricato condominiale denominato "Residenza Tricolore" e precisamente vano uso cantina.

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

**Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 25, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 2, Consistenza 19 mq., Superficie Catastale 21 mq., Rendita Catastale Euro 27,48

**COERENZE, come da Ctu in atti da nord in senso orario:**

sub. 36 (A.U.I.), sub. 3 (corsello comune) sub. 26 (A.U.I.), muro contro terra verso mapp. 791 e cavedio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Si precisa che a tenore della CTU versata in atti la situazione di fatto dell'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie, manca l'agibilità sia dell'unità, sia delle parti comuni.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi richiamati nella CTU ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Sempre a tenore della CTU versata in atti, non risulta alcuna difformità tra le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile.

Fermo quanto emergente dalla Ctu, anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.



## **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta libero.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario

## **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 40,10.

## **LOTTO 11**

### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

## **NEGOZIO CON DEPOSITO**

Unità immobiliare a destinazione commerciale, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore-Scala A" e precisamente negozio posto al piano terra costituito da spazio adibito alla vendita, ripostiglio, disimpegno, oltre a locale di deposito al piano interrato.

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

#### **Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 4, Categoria C/1, Piazza Tricolore, Piano T, Classe 4, Consistenza 89 mq, Superficie Catastale 98 mq., Rendita Catastale Euro 1.824,80;

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 32, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 2, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale 24 mq. Rendita Catastale Euro 30,37;

### **COERENZE, come ad emergenza della Ctu in atti da nord in senso orario:**

\*del negozio: mapp. 784 sub. 1 (piazza Tricolore), sub. 1 (vano scala comune), sub. 5 (A.U.I.), sub. 3 (portico comune).

\*del deposito: sub. 3 (corsello comune), sub. 1 (vano scala comune), sub. 33 (A.U.I.), cavedio comune, sub. 3 (corridoio comune).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

## **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla Ctu in atti si evincono le seguenti problematiche *"diversa suddivisione interna, soppressione del bagno a favore di un ambiente per la preparazione degli alimenti, demolizione di parte del muro divisorio con altro negozio per realizzare un collegamento tra le due unità (anche nel deposito del piano interrato).*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione interna e ripristino bagno autorizzato e non eseguito."*

Si precisa e da atto che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza dei titoli edilizi abilitativi citati nella CTU, alla quale si fa pieno rinvio.

Dalla predetta CTU risultano delle difformità tra lo stato di fatto in cui versa l'immobile oggetto di vendita e i citati titoli edilizi abilitativi e che le predette difformità risultano sanabili. Si rinvia alla CTU per i relativi dettagli.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergenti in fatto rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se dette difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Dalla Ctu in atti l'attuale planimetria non rispecchia lo stato di fatto dell'unità. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/08/2021, con scadenza il 30/07/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento).

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 514,38.

### **LOTTO 12**

#### **per la piena ed intera proprietà**

In Comune di **Magnago (MI)** Frazione Bienate - Piazza Tricolore snc

#### **NEGOZIO CON DEPOSITO**

Unità immobiliare a destinazione commerciale, a parte di fabbricato a carattere condominiale denominato "Residenza Tricolore- Scala A" e precisamente negozio posto al piano terra costituito da spazio adibito alla vendita, area al servizio dell'attività, disimpegno, bagno per clienti e scala interna per accesso al locale di deposito al piano interrato.

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

##### **Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 5, Categoria C/1, Piazza Tricolore, Piano T, Classe 4, Consistenza 123 mq, Superficie Catastale 133 mq. Rendita Catastale Euro 2.521,91;

Foglio 21, Mappale 783, Subalterno 33, Categoria C/2, Piazza Tricolore, Piano S1, Classe 2, Consistenza 22 mq., Superficie Catastale 25 mq., Rendita Catastale Euro 31,81

#### **COERENZE:**

\*del negozio: mapp. 784 sub. 1 (piazza Tricolore), sub. 3 (portico comune), sub. 4 (A.U.I.), sub. 1 (vano scala comune).

\*del deposito: sub. 1 (vano scala comune), sub. 3 (corsello comune), sub. 37 (A.U.I.), cavedio comune, sub. 32 (A.U.I.).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

\*\*\*\*\*

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Dalla Ctu in atti si evince che *"L'unità è stata collegata al negozio adiacente mediante demolizione parziale della parete divisoria (effettuata anche nel ripostiglio del piano interrato).*

*La situazione può essere regolarizzata mediante una pratica edilizia in sanatoria che rispecchi lo stato di fatto e quindi il collegamento con l'unità adiacente, oppure che ripristini il muro divisorio fra gli immobili adiacenti, per riportare ad avere due unità indipendenti; deve essere nuovamente chiesta l'agibilità."*

Si precisa e da atto che l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza dei titoli edilizi abilitativi citati nella CTU, alla quale si fa pieno rinvio.

Dalla predetta CTU risultano delle difformità tra lo stato di fatto in cui versa l'immobile oggetto di vendita e i citati titoli edilizi abilitativi e che le predette difformità risultano sanabili. Si rinvia alla CTU per i relativi dettagli.

Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergenti in fatto rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- nonché di verificare se dette difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Dalla Ctu in atti, in merito alla conformità catastale, si evince che *"le attuali planimetrie di negozio e sottonegozio, non rispecchiano lo stato di fatto delle unità in quanto non sono aggiornate in base all'ultima pratica edilizia presentata (SCIA 130/2012). L'immobile non risulta conforme ma regolarizzabile."*

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Dalla Ctu in atti l'immobile risulta occupato con contratto di affitto 6+6, stipulato il 01/08/2021, con scadenza il 30/07/2027 (il contratto è stipulato in data antecedente il pignoramento).

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla Ctu versata in atti e per maggiori informazioni al Custode Giudiziario

#### **ONERI CONDOMINIALI:**

Dalla perizia in atti risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia euro 715,85.

\*\*\*\*\*

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA, come da perizia in atti, comuni a tutte le unità immobiliari sopra descritte:**

##### **\*PRATICHE EDILIZIE:**

- SUPER D.I.A. N. 13/08, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di realizzazione di nuovo edificio residenziale/terziario con piano interrato, presentata il 01/02/2008 con il n. 1441 di protocollo.

Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione in attuazione del Piano di Recupero "Piazza Tricolore"

- D.I.A. **N. 196/08**, per lavori di variante alla P.E. 13/08, presentata il 12/11/2008 con il n. 13835 di protocollo.

Calcolo nuova volumetria secondo la circolare del 07.08.2008 con realizzazione di sottotetto praticabile; modifica raggio di curvatura raggio della rampa di accesso box e creazione 2 nuovi box

- S.C.I.A. **N. 116/11**, intestata \*\*\*\*\*, per lavori di variante alle P.E. 13/08 E 196/08, presentata il 22/06/2011 con il n. 8295 di protocollo.

Modifiche nella distribuzione interna, nelle aperture e nelle sistemazioni esterne

- (relativa solamente ai sub. 5 e 33) S.C.I.A. **N. 130/2012**, intestata a \*\*\*\*\* per lavori di variante per opere interne, realizzazione controsoffitto e tavolati in cartongesso, divisione locale interrato, presentata il 13/11/2012 con il n. prot. 13391 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

E' stata presentata dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità, tuttavia non è mai stato presentato l'aggiornamento catastale e, secondo le indicazioni del tecnico comunale, va ripresentata.

#### **\*SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica Formazione (NAF).

Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 19 - PR1

#### **PROVENIENZA, per tutte le unità immobiliari sopra descritte**

La debitrice esecutata è divenuta proprietaria degli immobili come segue:

\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2006), con atto stipulato il 07/07/2006 a firma di notaio dott. Aldo NOVARA di Legnano ai nn. 63789/8595 di repertorio, trascritto il 20/07/2006 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 116704/61402.

\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2006), con atto stipulato il 07/07/2006 a firma di notaio dott. Aldo NOVARA di Legnano ai nn. 63789/8595 di repertorio, trascritto il 20/07/2006 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 116705/61403. Il titolo è riferito solamente a particelle 773 e 774 (ex 488).

\* per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 25/11/2010), con atto stipulato il 25/11/2010 a firma di notaio dott. IENARO Maria di Samarate ai nn. 4349/2655 di repertorio, trascritto il 10/12/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 150230/88925. Il titolo è riferito solamente a particella 802

\*\*\*\*\*

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 31/03/2023 firma Architetto Antonella LOMBARDO 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 la sede della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio. Via Bramante n.6/d, **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 (iscritto all'Ordine degli Avvocati) 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 da notaio, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti
- Ai sensi dell'articolo 579 comma 3 c.p.c. l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato sempre autenticato da notaio. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- 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, oltre a verbale dell'assemblea straordinaria dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare
- 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, oltre a verbale dell'assemblea straordinaria dei soci con conferimento dei poteri al socio per partecipazione ad asta di esecuzione immobiliare

- 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

**"46/22 TRIB. BUSTO A. BARBARA GALLAZZI"**

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.

Non saranno accolte offerte contenenti assegni bancari o assegni postali vidimati (di colore giallo).

**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; somma che dovrà risultare accreditata entro il suddetto termine perentorio.

Nel termine 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.

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](http://www.venditepubbliche.giustizia.it)) e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://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](mailto: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 la sede della **Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante, 6/d - tel. 0331.020151 - e.mail esecuzioni@adjuvant.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, lì 10/07/2023

*Il Professionista Delegato*

**Dott.ssa Barbara GALLAZZI**

