

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 529/2018**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta **Avv. Gaia Girolami**, con studio in Busto Arsizio (VA), Corso XX Settembre n. 2, telefono 0331/071411, e-mail [avv.girolami@mg-avvocati.it](mailto:avv.girolami@mg-avvocati.it), pec [gaia.girolami@busto.pecavvocati.it](mailto:gaia.girolami@busto.pecavvocati.it), delegata dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Carmelo Leotta alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 529/2018 promossa da

**CONDOMINIO SANT'AMBROGIO**

contro

indicazione omessa ai sensi dell'art. 490, terzo comma, c.p.c.

VISTI

- il provvedimento di delega alla vendita emesso dal G.E. del Tribunale di Busto Arsizio in data 29/05/2019 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- la necessità di fissare la vendita dei beni pignorati ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

- che **entro le ore 12.00 del giorno 28 ottobre 2019** potranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato sopra indicato in Busto Arsizio (VA), Corso XX Settembre n. 2, con preavviso chiamando al numero 0331/071411 o tramite mail [avv.girolami@mg-avvocati.it](mailto:avv.girolami@mg-avvocati.it), le **offerte di acquisto o di assegnazione** dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in seguito descritta, avente un prezzo base di **euro 51.000,00** (euro cinquantunomila/00), come stabilito dal G.E. ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., come modificato dalla Legge 132/2015, l'offerta non è efficace se perviene oltre il predetto termine, se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base e se l'offerente non presta cauzione;
- che, pertanto, l'offerta minima per il tentativo di vendita *de quo* è pari al prezzo base ribassato sino al 25%, ossia ad **euro 38.250,00** (euro trentottomiladuecentocinquanta/00)

FISSA

per **il giorno 29 ottobre 2019 alle ore 11.00** presso lo studio sopra indicato del Professionista Delegato Avv. Gaia Girolami, in Busto Arsizio (VA), Corso XX Settembre n. 2, **la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte di acquisto e di assegnazione e per l'eventuale gara tra gli offerenti** in relazione alla seguente unità immobiliare

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### **Lotto Unico in Comune di BUSTO ARSIZIO (VA), via Vespri Siciliani n. 79**

costituito da:

- **appartamento** per la quota di 1/1 di piena proprietà, posto al piano terzo, della superficie commerciale di **68,10 mq**, costituito da cucina, due camere da letto, un bagno, corridoio zona notte e balcone accessibile sia dalla cucina sia dalle camere da letto con affaccio su via Vespri Siciliani, il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
  - foglio 15, particella 8462, sub. 58, sezione urbana BU, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro 299,55, indirizzo catastale via Vespri Siciliani n. 79, piano 3.  
Coerenze: a nord prospetto su Via Vespri Siciliani; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi; a sud ascensore, pianerottolo e altra unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest prospetto su corte comune  
L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato.  
Immobile costruito nel 1963.

Il tutto come da perizia estimativa giudiziaria del 29/04/2019 redatta dal tecnico incaricato Roberto Carabelli, 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 pesi, a qualsivoglia titolo, gravanti sui beni.

Si invita l'offerente ad esaminare la perizia anche in merito alle difformità edilizie rilevate e soprattutto in merito alle possibilità e costi di regolarizzazione delle stesse.

## MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) la vendita viene effettuata **senza incanto**;
- 2) l'immobile sarà **visitabile sino a 7 giorni prima** del termine per il deposito delle offerte d'acquisto (il Custode Giudiziario nominato dal G.E. è la società G.I.V.G. S.R.L. con sede in Varese, via Valgella n. 11 - telefono 0332/335510);
- 3) le offerte di acquisto in marca da bollo da € 16,00, **dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita**, presso lo studio del professionista delegato sopra indicato in Busto Arsizio (VA), Corso XX Settembre n. 2, (con preavviso chiamando al numero 0331/071411 o tramite mail avv.girolami@mg-avvocati.it).  
La busta chiusa non dovrà presentare alcuna scritta o segno al momento della consegna.
- 4) **l'offerta dovrà contenere:**
  - cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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), il quale è tenuto a presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, di oltre ¼ rispetto al prezzo base;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- 5) **all'offerta dovranno essere allegati:**

- un **assegno circolare non trasferibile**, NECESSARIAMENTE con la seguente intestazione: “*Trib. Busto Arsizio RGE 529/18 Girolami Gaia*”, per una somma pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
  - se l'**offerente è persona fisica**, fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero) e nel caso in cui l'offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge;
  - se l'**offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;
  - se l'**offerente è persona giuridica**, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del/dei rappresentante/i legale/i;
  - se l'**offerente è avvocato che agisca in qualità di rappresentante di altro soggetto**, originale o copia autentica della procura speciale notarile;
  - se l'**offerente è avvocato** che presenti offerta **per persona da nominare**, la riserva di nomina;
  - se l'**offerente è cittadino di Stato non facente parte della Comunità Europea**, se residente all'estero, fotocopia del certificato di cittadinanza, ovvero, se residente in Italia, fotocopia del permesso o carta di soggiorno in corso di validità, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano.
- 6) sono inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- 7) **l'offerta presentata è irrevocabile**, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte;
- 8) ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- 9) 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, ed 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;
  - 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 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 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;
- 10) in caso di gara disposta dal professionista delegato, l'offerta minima in aumento verrà determinata dallo stesso, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;
- 11) 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 delegato**,

**entro 120 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa;**

- 12) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, stipulando un mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto della vendita;
- 13) all'esito dell'aggiudicazione, la cauzione è immediatamente restituita agli offerenti non divenuti aggiudicatari;

Si precisa che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze 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. 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;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura a spese della procedura;
- la liberazione degli immobili, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- 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 D.M. 217/2015;
- in caso di irregolarità urbanistiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, VI comma, L. 47/1985 e successive modifiche. Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso sia suo interesse l'assoggettamento ad IVA della vendita, prendere contatti direttamente con il debitore esecutato. Il decreto di trasferimento, in assenza di esibizione al momento del versamento di regolare fattura IVA, sarà sottoposto alla registrazione con percezione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale;
- qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa dovrà presentare dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione;
- per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### PUBBLICITA' LEGALE

- il presente avviso di vendita, oltre che notificato ai sensi di legge, sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
1. pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice Procedura Civile, mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche;
  2. pubblicazione su Astalegale.net spa, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice 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](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it);
3. invio di copia degli atti indicati al punto 1) al Custode Giudiziario;
  4. pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice Procedura Civile, sui seguenti canali pubblicitari:
    - a. per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale [www.astalegale.net](http://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 srl"**;
    - b. per il tramite della concessionaria AMC MANZONI: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale [www.immobiliare.it](http://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](http://www.casa.it) ed [www.attico.it](http://www.attico.it) oltre che su tutti i siti specializzati: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) a cura di "Ediservice srl".
    - d. pubblicazione sui siti internet [www.dobank.com](http://www.dobank.com) e [www.venditegiudiziali.eu](http://www.venditegiudiziali.eu) ;

\* \* \* \* \*

Tutte le attività disciplinate dagli artt. 570 e seguenti c.p.c., che si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al G.E., saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio come sopra indicato, in Busto Arsizio (VA), Corso XX Settembre n. 2, telefono 0331/071411, e-mail [avv.girolami@mg-avvocati.it](mailto:avv.girolami@mg-avvocati.it), pec [gaia.girolami@busto.pecavvocati.it](mailto:gaia.girolami@busto.pecavvocati.it), ove potrà inoltre essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Busto Arsizio, 26 giugno 2019

Il Professionista Delegato  
Avv. *Gaia Girolami*

