

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 283/2019

G.E. DOTT. MARCO LUALDI

Delegato alla vendita: avv. Diego Mazza

Custode: Soc. G.I.V.G Varese

VENDITA SENZA INCANTO

Secondo le norme del DL 83/2015 convertito con modificazioni in L. 132/2015

Il sottoscritto avv. Diego Mazza:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del 12.02.2020
- vista la perizia dell'arch. Elisabetta Cortesi del 19.12.2019;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **26 maggio 2020 alle ore 15.00** in Busto Arsizio, via Milano n. 14, presso lo studio del professionista delegato, si svolgerà l'esperimento di vendita senza incanto dei diritti immobiliari in calce descritti, informando che in tale giorno, luogo ed ora si procederà all'esame delle offerte di acquisto, alla deliberazione sulle offerte stesse ed all'eventuale gara tra gli offerenti

FISSA

termine agli interessati per il deposito di offerte di acquisto **sino alle ore 12.00 (dodici) del giorno precedente alla vendita** che avverrà in lotto unico al prezzo base di euro 80.000,00 (ottantamila/00).

Avverte che la cauzione pari al 15 (quindici) % del prezzo proposto, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo, dovrà essere versata a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Busto A. - rge 283/2019 avv. Diego Mazza”** e che l’assegno dovrà essere allegato all’offerta d’acquisto a pena di inefficacia dell’offerta stessa.

AVVERTE

che potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 60.000,00 (sessantamila/00), prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%. Qualora tale offerta ribassata sia l’unica pervenuta al professionista delegato, 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.

1. I beni di cui sopra sono meglio descritti oltre nel presente avviso di vendita e nella relazione di stima 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 qualsiasi titolo gravanti sui beni.

2. Sono a carico dell’aggiudicatario i compensi spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché i compensi per la cancellazione di formalità pregiudizievoli, mentre le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della

procedura.

3. Il presente avviso di vendita sarà notificato ai sensi di legge, inoltre 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 c.p.c., mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle Vendite Pubbliche;

2 - inserimento tramite la "astalegale.net spa" almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 c.p.c., 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;

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 c.p.c. sui seguenti canali:

a) per il tramite di Astalegale.net Spa: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.astalegale.net; allestimento e mantenimento del Punto informativo ubicato al piano terra del Palazzo di Giustizia; pubblicazione degli avvisi di vendita sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio con campagna pubblicitaria web marketing nonché sul free Press distrettuale Aste Giudiziarie edita da Edicom Finance Srl;

b) Per il tramite di AMC Manzoni: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.immobiliare.it;

c) - per il tramite di Ediservice Srl: pubblicazione degli avvisi tramite i servizi Postal Target (invio di congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il

servizio Gestionale Aste, su i maggiori portali immobiliari privati:
www.casa.it, www.attico.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it,
www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di GALLARATE (VA), sezione Crenna, via Roberto Ardigo' n. 18:
appartamento, ad uso civile abitazione, al piano terzo, composto da ingresso,
soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone, con annessi pertinenziali
cantina al piano seminterrato e vano ad uso autorimessa in corpo di fabbrica
staccato.

L'immobile e' censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Appartamento Foglio 6 (sei), Sezione CR, mapp. 4806 (quattromilaottocento-
tosei), sub. 13 (tredici), via Roberto Ardigo', n. 18 - p. 3-S1, cat. A/2, cl. 2,
vani 4,5, R.C.E. 348,61; Box Foglio 6 (sei), mapp. 2452 (duemilaquattrocen-
tocinquantadue), sub. 6 (sei), via Roberto Ardigo', n. 18 - p. T, cat. C/6, cl.
5, mq. 10, R.C.E. 33,05

CONFINI in contorno, in senso orario:

- dell'appartamento: parti comuni, prospetto su cortile comune per due lati
e appartamento al mapp. 4806 sub. 14;
- della cantina: cantina al mapp. 4806 sub. 1, cantina al mapp. 4806 sub. 14 e
corridoio comune per due parti;
- dell'autorimessa: mappale 3166, autorimessa al mapp. 2452 sub. 7, cortile
comune e autorimessa al mapp. 2452 sub. 5;

Stato occupativo dell'immobile: l'immobile è occupato dal debitore.

Conformità edilizia: CRITICITÀ NESSUNA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. (vedasi perizia arch. Elisabetta Cortesei)

Conformità Catastale. CRITICITÀ BASSA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (vedasi perizia dell'Arch. Elisabetta Cortesi).

Conformità urbanistica: L'immobile è conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: L'immobile è conforme.

Altre Conformità: CRITICITÀ MEDIA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile (vedasi perizia dell'Arch. Elisabetta Cortesi).

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

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.

Si precisa e dà atto che, in caso di vendita, nei casi previsti dalla legge, al decreto di trasferimento dovrà essere allegato l'Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere prodotto dall'aggiudicatario a sua cura e spese.

E' data facoltà di prendere visione degli immobili oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte, contattando la società G.I.V.G. srl viale Sardegna n. 3 Busto Arsizio, tel. 0331322665/0331320474, e-mail visite.ba@givg.it.

VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore esecutato, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente od a mezzo di un procuratore legale.

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio alla Via Milano n. 14, **entro le ore 12.00 del giorno precedente alla vendita** ed in ogni caso nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12 **previo appuntamento telefonico al numero 03311740532.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, 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 dovrà anche presentarsi alla 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovranno essere allegati il certificato del registro delle imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, nonché l'atto da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, con avvertimento che sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base;

d) la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

2. All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità fronte-retro 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 l'offerente è persona fisica cittadina di Stato facente parte della C.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano; se persona fisica cittadina di Stato non comunitario, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità, nonché fotocopia del passaporto e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;

- assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Busto A., RGE 283/2019, Avv. Diego Mazza**", per un importo pari al 15 (quindici) % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta non potrà essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.

3. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto stabilito dall'art. 571 comma 3° c.p.c., 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.

4. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto entro 120 (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 verranno indicati dal professionista delegato in base alla tipologia di acquisto, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

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.

6. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione, oltre che essere passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

7. 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;

- in presenza di più offerte inferiori al prezzo base, ed in mancanza di istanze di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;

- se venissero presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella

migliore offerta fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

- allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base;

- in presenza di più offerte efficaci si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;

- 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.

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 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.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale (Iva imposta registro, ipotecaria e catastale se ed in quanto dovuto) derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. 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.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Sull'immobile possono gravare spese condominiali non pagate.

Busto Arsizio, 26 febbraio 2020

Il Delegato alla vendita

avv. Diego Mazza