

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
RGE 240/2019 – Dr. D'AMBRA

PROMOSSA DA

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

CONTRO

Debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA – TERZO ESPERIMENTO

per il giorno

28 LUGLIO 2022 ore 11.15

L'aw. Mara Calembò, con Studio in Busto Arsizio (VA), via Milano 14, presso Studio Legale Aw. Diego Mazza (e-mail segreteria.basiglio@fclegali.it, tel. 0290751665 e fax 0290785079), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

della vendita del diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti

LOTTO UNICO

Prezzo base € 55.424,00 (euro cinquantacinquemilaquattrocentoventiquattro/00)

Offerta minima € 41.568,00 (euro quarantunomilacinquecentosessantotto/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00

Descrizione dell'immobile

Appartamento con ripostiglio esterno in Fagnano Olona, via Isonzo 1/bis in casa di corte posto su due piani fuori terra, composto da soggiorno e angolo cottura al piano terreno e da camera da letto, bagno e balcone al piano primo, interamente ristrutturato. Il tutto censito al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 8, mappale 1156, subalterno 4, via Isonzo 1/Bis, piano 1-T, categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita euro 247,90.

Coerenze:

- appartamento: a nord: via Marconi - a est altra unità immobiliare mapp. 1154 - a sud: cortile comune - a ovest: altra unità immobiliare mapp. 1156;
- ripostiglio: a nord: altra unità immobiliare - a est: mapp.7876 - a sud: altra unità immobiliare - a ovest: cortile comune.

Menzioni urbanistiche. Il Perito Estimatore ha reperito la seguente concessione edilizia: denuncia inizio attività n. 124/2006, per lavori di ristrutturazione, presentata il 10/08/2006 con il n. 19075 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Conformità edilizia. Il Perito Estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- rispetto al titolo abilitativo (dia 124/2006) è stata rilevata una diversa distribuzione interna dei locali (al piano terreno al posto del bagno è stato realizzato un angolo cottura);
- nella zona ingresso non è stato realizzato il disimpegno;

- è stata rilevata una diversa altezza interna dei piani terreno e primo.

L'immobile, pertanto, risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante CILA in sanatoria per opere interne, i cui costi di regolarizzazione sono stati stimati in euro 2.500,00.

Il Perito osserva che, a seguito delle difformità citate, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo di sanatoria e della relativa agibilità, occorrerà produrre la dichiarazione di conformità degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico. (I costi delle dichiarazioni di conformità non sono stimabili in quanto gli impianti potrebbero necessitare adeguamento alle normative vigenti).

Conformità catastale: l'immobile risulta catastalmente conforme.

Stato occupativo: l'immobile è occupato dal debitore e, pertanto, da considerarsi giuridicamente libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte, in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo Studio del delegato dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, fino alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.

Le buste dovranno essere depositate previo appuntamento telefonico al n. 0331/1740532.

Sulla busta devono essere indicate esclusivamente nome e cognome della persona deposita la busta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. La persona che deposita la busta deve farsi identificare dal Professionista Delegato, mediante documento.

L'OFFERTA È IRREVOCABILE per il termine di 120 gg ex art. 571, co 3 cpc, anche per l'ipotesi in cui la vendita venga sospesa o se l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte prive di sottoscrizione; le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra; le offerte inferiori di oltre ¼ al prezzo base d'asta; le offerte non accompagnate da cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

Per le persone fisiche: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione del regime patrimoniale e domicilio.

Documenti da allegare all'offerta:

- Cittadini italiani: fotocopia di valido documento di identità;
- Cittadini di Stato facente parte della C.E.: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità, codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;
- Cittadini 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.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e devono essere prodotti i relativi documenti di identità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc).

-Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Per le persone giuridiche società: certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, cui deve essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente.

Per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc): il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante.

In ogni caso l'offerta dovrà contenere: il numero di telefono del soggetto che formula l'offerta o del suo legale rappresentante, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad 1/4 del prezzo minimo indicato come base d'asta, a pena esclusione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

Nota bene: non è possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato, mediante inserzione nella busta, un **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Busto Arsizio, 240/2019 RGE, CALEMBO MARA"**, il cui importo dovrà essere non inferiore al **15% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione.

La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso l'offerente non diventi aggiudicatario.

Nota bene: L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ ALLA VENDITA.

Potranno partecipare alla vendita: l'offerente personalmente, oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile, oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro 3 giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

2) L'ESPERIMENTO DI VENDITA:

Nel giorno indicato nell'intestazione del presente avviso presso lo Studio del Delegato, è fissata la vendita e la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé, per la deliberazione sulle offerte (ex artt. 571 e 572 cpc) che saranno pervenute e per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c.

Deliberazioni sull'offerta (art. 572 cpc) ed eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 cpc)

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari al prezzo base d'asta, il Delegato aggiudica il bene all'offerente,

- Se viene presentata un'offerta **inferiore fino ad ¼ del prezzo base**, il Delegato aggiudica l'immobile, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con aumento minimo dell'importo che sarà indicato dal Professionista Delegato prima dell'inizio della gara (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il GE non dà luogo alla vendita).

3) PAGAMENTI:

Entro e non oltre il termine di **giorni 120**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare con le modalità che saranno comunicate dal Professionista Delegato, le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., nel qual caso andrà disposto un ulteriore bonifico o assegno circolare, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Professionista Delegato);
- la quota a suo carico del **compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante ad euro 697,84 per vendite fino ad euro 100.000,00, euro 1.046,76 per vendite fino ad euro 500.000,00 ed euro 1.395,68 per vendite superiori ad euro 500.000,00 (da intendersi comprensivi degli accessori di legge);
- le spese per l'esecuzione delle formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto;
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo, degli oneri, dei diritti e delle spese, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con incameramento della cauzione a titolo di multa (si applica inoltre l'art. 177 disp. att. c.p.c. *"L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita. Il decreto del giudice costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da esso portato"*)

Avvertenza per il Creditore Fondiario: Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

4) AVVERTENZE GENERALI

- Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del

prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato, ai fini di cui all'art. 585 co. 3 c.p.c.
- L'aggiudicatario o l'assegnatario hanno facoltà di subentrare nel mutuo ipotecario contratto dal debitore (si tratta di una mera facoltà, prevista dall'art 508 c.p.c.)
- Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti;
- Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Custode giudiziario.
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Estimatore che deve essere consultata dall'offerente (sul portale delle vendite pubbliche sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) 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.

- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, su richiesta degli interessati;
- Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ai sensi dell'art 570 c.p.c.
- Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

5) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Se l'immobile non è ancora stato liberato, a richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode a spese della procedura. L'aggiudicatario, pertanto, è tenuto a dichiarare la propria volontà entro la data del versamento del saldo prezzo.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il custode provvederà all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586 c.p.c., secondo comma.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo segreteria.basiglio@fclegali.it o via fax al num. 0290785079 o telefonicamente ai nn. 0290751665 il pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

Custode Giudiziario: **Custode Giudiziario:** Custode Giudiziario: Custode Giudiziario: G.I.V.G. S.R.L., Via Sardegna 3, Busto Arsizio, tel. 0331/322665 E-MAIL: visite.ba@givg.it

La visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Busto Arsizio, 04/05/2022

Aw. Mara Calemo