

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta **AVV. CRISTINA MASERA**, con studio in Busto Arsizio Viale Duca d'Aosta n. 15, delegata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Lualdi alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 62/2020, promossa da CONDOMINIO CARLO contro P.B.+ D.X.

Visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Busto Arsizio in data 16.12.2020 e in data 02.02.2021 (pubblicità legale) ai sensi dell'art. 591 bis cpc;

- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni immobili pignorati;

visti gli artt. 569, 570 e segg. e 591 bis cpc

AVVISA

che il giorno **25 MAGGIO 2021 ore 11.00** in Busto Arsizio viale Duca d'Aosta n.

15 presso lo studio del professionista delegato (scala a destra, terzo piano), si svolgerà l'esperimento di vendita **senza incanto** dei beni immobili di cui al lotto di seguito descritto al prezzo base di **€ 72.000,00 (SETTANTADUEMILA/00)**

L'offerta minima per partecipare alla vendita è pari ad € 54.000,00 (cinquantaquattro/00)

1) I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Sonia Frulla studio in Busto Arsizio P.za Venzaghi 3 (tel. 0331/679587- mail arches@alice.it) datata 14.11.2020 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) Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 e seguenti cpc, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta professionista delegata presso il suo studio in Busto Arsizio viale Duca d'Aosta n. 15 – Tel. 0331/626200-635855, Fax 0331/628084 ed e-mail: cristina.masera@studiolegaledelisa.it, ove potrà essere acquisita ogni informazione.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso del Professionista Delegato relativa alla fase di trasferimento della proprietà comprensivo delle spese generali oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento come previsto dall'articolo 2 comma 7 DM. 217/2015.

4) Il presente avviso di vendita sarà reso noto mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine delle offerte sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP) ai sensi degli artt. 490 I comma e 631 bis c.p.c. a cura di ASTALEGALE.NET SPA, in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione
- pubblicazione da effettuarsi da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine delle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III ° comma c.p.c.:
 - per il tramite di ASTELEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it e nel portale www.astalegale.net; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio con campagna pubblicitaria web marketing; pubblicazione di un estratto sul quotidiano La Prealpina
 - per il tramite di GRUPPO EDICOM -EDISERVICE SRL: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita attraverso i portali www.asteanunci.it, www.astearvvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, e www.canaleaste.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite i servizi di Postal Target (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio Gestionale Aste sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie

Il G.E. ha disposto la vendita non telematica in applicazione dell'art. 569 comma IV c.p.c. come modificato dal D.L. 59/2016, convertito in L. 119/2016, essendo, allo stato, il

procedimento di vendita con modalità telematiche pregiudizievole per l'interesse dei creditori ed il sollecito svolgimento della procedura, per i motivi meglio precisati nell'ordinanza di vendita del 16.12.2020.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento a Busto Arsizio in Via Varese nr. 39, della superficie commerciale di 80,15
di piena proprietà dei debitori.

L'unità è posta al primo piano di un condominio di sette piani, 6 fuori terra ed è composta da tre locali oltre a cucina abitabile, servizio igienico e due balconi, al primo terra, in corpo staccato, si trova il box auto, mentre al piano seminterrato è presente una cantina con finestra.

Identificazione catastale:

Sez. Urb. BU, Fg. 15, particella 20288, sub. 4 (catasto fabbricati), cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale Via Varese 39, piano 1-S1

Coerenze: l'atto di provenienza rep. 256.768/10212 a rogito Notaio Vito Pinto riporta le seguenti coerenze: all'appartamento : unità immobiliare individuata con il mappale 20288 sub. 5, corridoio e vano scala comuni, prospetto su cortile comune per tre lati. Della cantina pertinenziale: unità immobiliare individuata con il mapp. 20288 sub. 2, area sottostante il cortile, unità immobiliare individuata con il mapp. 20288 sub. 10 e corridoio comune

Box singolo, sviluppa una superficie commerciale di 7,43 mq.

Identificazione catastale:

Sez. Urb. BU, fg. 15 particella 20287 sub. 9 (catasto terreni), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq., rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale Via Varese 39, piano T

Coerenze del box: unità immobiliare individuata con il mappale 20287 sub. 10 e area di manovra comune.

L'immobile è libero da persone e vuoto da cose, ad eccezione della cantina che contiene beni allo stato di rottame.

Le chiavi dell'unità abitativa sono state consegnate al custode giudiziario in data 23.09.2020.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica

Il perito ha reperito presso gli uffici competenti licenza edilizia nr. 317/1966 per lavori di costruzione di fabbricato uso abitazione e garage presentata il 20.09.1966 con il nr. 32339 prot., rilasciata il 13.03.1967, agibilità del 23.07.1984.

Conformità edilizia

Allo stato attuale il perito ha rilevato le seguenti difformità:

- appartamento: a) minima discrepanza di parte dei tavolati interni che non contrasta con la normativa vigente b) necessità di integrazione della porzione di parete di natura impermeabile c) il balcone condiviso tra la cucina e una camera ha una profondità maggiore rispetto a quanto autorizzato e presenta una superficie maggiore per via di una rientranza ricavata in una porzione di muratura laterale.

Il perito suggerisce SCIA in sanatoria con relativo pagamento di sanzione compresa tra € 516,00 ed € 5.164,00. Occorre consenso del Condominio.

- cantina: presenta una lunghezza maggiore rispetto a quanto rappresentato nelle tavole depositate in Comune nell'anno 1984. La difformità risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- box: ha una profondità esterna maggiore rispetto a quanto autorizzato alla PE nr. 317/1966. Per sanare la difformità il perito ipotizza presentazione di SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i. con pagamento della relativa sanzione ovvero la messa in pristino dell'intero blocco.

Il ctu osserva che le regolarizzazioni prospettate, coinvolgendo parti condominiali e parti afferenti altre proprietà possono essere rilasciate con il consenso del condominio.

L'immobile risulta non conforme, ma le difformità sono regolarizzabili con costi stimati dal tecnico Arch. Frulla in € 7.500,00. Il perito precisa che tale valutazione possa variare in quanto in parte dipendente dalla parcella professionale del singolo professionista incaricato.

SUL CAPITOLO IN OGGETTO SI RICHIAMA INTEGRALMENTE IL CONTENUTO DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIALE DELL'ARCH. SONIA FRULLA, CHE CONTIENE MAGGIORI INDICAZIONI CIRCA LE DIFFORMITÀ DEI BENI E DOVRA' ESSERE CONSULTATA DAGLI INTERESSATI.

Conformità catastale:

L'immobile risulta conforme catastalmente e non vi sono difformità tra i dati catastali e i dati contenuti nell'atto di pignoramento.

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti. Pertanto, occorrerà ottenere dichiarazioni di conformità dell'impianto da parte di tecnici abilitati.

Si informano gli interessati che è data possibilità di visitare gratuitamente i beni oggetto di vendita forzata fino a sette giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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, corrente in Busto Arsizio – Tel. 0331/322665-0331/320474, email visite.ba@givg.it, nominata con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 16.12.2020, consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

*** ** ***

VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto in marca da bollo da € 16,00, in busta chiusa, **dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Busto Arsizio viale Duca d'Aosta n. 15 entro le ore 12.00 del 24 MAGGIO 2021** (in ogni caso nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 oppure dalle ore 15,00 alle ore 18,30).

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'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:

◀ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto 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 all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato 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, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, rilasciato in data non anteriore ad un mese dalla presentazione delle offerte, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la carica;

◀ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con precisazione del Lotto di riferimento;

◀ l'indicazione del prezzo offerto - **che non potrà essere inferiore del 25% del prezzo base, a pena di esclusione, ossia € 54.000,00.**

1) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

2) Il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto degli atti 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 non facente parte della C.E.E. dovrà essere allegata fotocopia del permesso o della carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e del codice fiscale rilasciato dallo Stato italiano;

- **assegno circolare non trasferibile intestato ad "Es. imm. 62/2020– Tribunale di Busto A. Avv. C. Masera" per un importo pari al 15% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancata comparizione dell'offerente.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERÀ L'INAMMISSIBILITÀ ALLA VENDITA.

4) L'offerta presentata è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte. Se lo stesso non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

5) entro centoventi giorni dalla data di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita e, in caso di

inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore, nel termine di cui sopra, la somma che verrà indicata dal Professionista, a mezzo bonifico bancario alle coordinate che verranno fornite.

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, rivolgendosi agli Istituti di credito il cui elenco sarà reperibile presso lo studio del professionista delegato e sul sito del Tribunale di Busto Arsizio (www.tribunaledibustoarsizio.net) .

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

6) Si precisa che:

- a) in caso di unica offerta, come prevista dall'art. 571 secondo comma, la stessa verrà accolta;
- b) in presenza di un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e nel caso non siano state presentate istanze di assegnazione, il Professionista procederà all'aggiudicazione quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- c) 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; l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara;
- d) se venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella miglior offerta fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- e) in presenza di più offerte efficaci si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
- f) 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.

*** ** ***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la 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 dall'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 del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Nel caso di irregolarità urbanistiche, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, 6° 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 del prezzo di regolare fattura IVA, sarà sottoposto alla registrazione con percezione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi per gli immobili adibiti ad abitazione delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis dell'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.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dallo studio della professionista delegata, Avv. Cristina Masera con studio in Busto Arsizio viale Duca d'Aosta, Tel. 0331/626200-635855 – Fax 0331/628084 – dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Busto Arsizio, 10 FEBBRAIO 2021

Avv. Cristina Masera

Avv. Cristina Masera
Viale Duca d'Aosta n. 15
21052 – Busto Arsizio (VA)
Tel. 0331/626200-635855 – Fax: 0331/628084
E-mail: cristina.masera@studiolegaledelisa.it