

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.ssa Manuela Palvarini (ora G.e. Dott. Milton D'Ambra) alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 442/2019, promossa da Condominio San Giovanni contro A.M..

visto il provvedimento di delega emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Busto Arsizio in data 13.10.2020 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 **22 GIUGNO 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 seguito descritti al prezzo base di € 89.600,00 (ottantanovemilaseicento/00) e offerta minima € 67.200,00 (sessantasettemiladuecento/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. Michela Ceriani con studio in Uboldo Via IV Novembre 53 (tel. 02/96780721) datata 07.05.2020 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 sarà comunicato ai sensi di legge e sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante un annuncio tramite la società ASTALEGALE.NET SPA, nonché tramite pubblicazione del testo integrale e della relazione di stima nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it.

Annuncio sarà altresì reso noto con le seguenti modalità:

- per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi degli artt. 490 I comma e 631 bis c.p.c.
- per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale www.astalegale.net; allestimento e mantenimento del Punto Informativo ubicato al piano terra del Palazzo di Giustizia, pubblicazione 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 edita da Edicom Finance Srl;
- per il tramite di AMC MANZONI: pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale www.immobiliare.it;
- per il tramite di EDISERVICE SRL: pubblicazione 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 attraverso il servizio Gestionale Aste, su i maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it ed www.attico.it oltre che su tutti i siti specializzati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it, a cura di Ediservice Srl.
- 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento a Samarate Via Tevere 8 della superficie commerciale di 102,61 mq. di piena proprietà del debitore.

L'unità abitativa è posta al primo piano di un fabbricato residenziale ubicato in un contesto recintato di tre palazzine con ampi spazi verdi comuni. L'appartamento è costituito da ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, servizio sanitario, due camere e due balconi oltre a cantina di mq. 10,70 al piano S1.

Identificazione catastale:

Sezione urbana SA, Fg. 4, particella 7320, sub. 6 (catasto fabbricati), cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale Via Tevere 8, piano 1-S1

Coerenze: dell'appartamento, prospetto su area comune per due lati (sud/ovest e sud /est) altra unità immobiliare, vano scala comune, altra unità immobiliare. Del ripostiglio prospetto su area comune (nord/ovest), altra unità immobiliare, corridoio comune ed altra unità immobiliare

Box singolo, composto da un unico locale della superficie commerciale di 7,15 mq.

Identificazione catastale:

Sezione urbana SA, Fg. 4, particella 8530, sub. 7 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq. , rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale Via Tevere 8, piano T

Coerenze: a ovest ente comune, a nord altra unità immobiliare, a est proprietà di terzi, a sud altra unità immobiliare

L'immobile è libero.

PRATICHE EDILIZIE

Il ctu evidenzia nulla osta per esecuzione lavori edili nr. 172/71 per lavori di costruzione di tre fabbricati di civile abitazione, agibilità del 06.06.1975.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il perito estimatore ha rilevato le seguenti difformità edilizie rispetto a quanto rilevato dalla scheda catastale: parziale demolizione del muro tra ingresso e soggiorno, diversa

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

conformazione del servizio sanitario, diversa distribuzione del locale camera, formazione di ripostiglio. Relativamente al titolo edilizio originario, si sono riscontrate difformità tra la divisione di alloggio ed alloggio, che interessano tutto il condominio.

Il ctu ha evidenziato che l'immobile non risulta conforme, ma le difformità sono regolarizzabili con costi di € 1.000,00 quale sanzione ed € 2.000,00 per onorari professionista.

CONFORMITA' CATASTALE, URBANISTICA E CORRISPONDENZA DATI CATASTALE E ATTI

L'immobile risulta conforme dal punto di vista catastale, urbanistico e vi è corrispondenza tra i dati catastali e i dati contenuti negli atti.

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 23.12.2019, 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 21 GIUGNO 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 € 67.200,00**

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. 442/2019– Trib. 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 COMPORTERA' L'INAMMISSIBILITA' 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, con facoltà del g.e. di disporre la condanna ex art. 587 II° comma c.p.c..

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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura 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.

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

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, 11 MARZO 2021

Avv. Cristina Masera