

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avvocato Rossana Ponzin, con studio in Busto Arsizio, via Vizzola n. 13 bis, delegata dal Giudice dell'esecuzione Dott. Nicolò Grimaudo alle operazioni di vendita nella **causa civile n. 4863/2020 RG**;

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice del Tribunale di Busto Arsizio in data 08/07/2021 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 25 Gennaio 2022 alle ore 14.00** in Busto Arsizio, via Vizzola n. 13 bis, presso lo studio della professionista delegata, si svolgerà l'esperimento di vendita senza incanto - le cui modalità di partecipazione sono qui allegate, in unico lotto, dei beni oltre descritti per il prezzo base stabilito in **Euro 595.000,00 (cinquecentonovantacinquemila/00)**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 446.250,00 (quattrocentoquarantaseimiladuecentocinquanta/00), prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%. Qualora tale offerta ribassata sia l'unica pervenuta alla professionista delegata, e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

1. I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima depositata in data 01/09/2021 a firma dell'esperto Arch. Leonardo Crespi, con studio in Busto Arsizio (VA), via Treviglio n. 13, 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 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta professionista delegata presso il suo studio in Busto Arsizio, Via Vizzola n. 13 bis, tel. 0331/1586994 – fax 0331/1582293 – e.mail rossana.ponzin@gmail.com, ove potrà essere acquisita ogni informazione.

3. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come la metà del compenso spettante alla professionista delegata relativo 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'art. 2 comma 7 del D.M. 217/2015.

4. Il presente avviso di vendita sarà notificato ai sensi di legge, inoltre sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione, da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP) ai sensi dell'art. 490, primo comma, e 631 bis c.p.c., a cura di Astalegale.net spa, quale soggetto legittimato alla pubblicazione;

2) pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490, secondo e terzo comma, c.p.c.:

a. per il tramite di Astalegale.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;

b. per il tramite del Gruppo Edicom - Ediservice srl: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita, attraverso i portali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio 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.bakeka.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie;

Descrizione degli immobili

In Comune di Busto Arsizio (VA) via Palmiro Togliatti n. 5, per la piena ed intera proprietà,

- porzione di villa bifamiliare, su tre livelli, collegati da scala interna, composta da: a piano terreno, porticato d'ingresso, disimpegno/ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, anticamera, tre camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio, oltre due balconi; a piano interrato, taverna, stireria, servizio igienico, quattro vani ad uso cantina o ripostiglio; a piano primo, ampio sottotetto, con circostante giardino pertinenziale;

- autorimessa box doppio, avente superficie commerciale di 30,09 mq, posto a piano seminterrato.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

sezione BU, foglio 15, particella 6046 sub. 1, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 11,5, indirizzo catastale Via Palmiro Togliatti 5, piano: T-1-S1, rendita Euro 1.514,15 (l'unità abitativa);

sezione BU, foglio 15, particella 6046 sub. 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 56 mq, indirizzo catastale Via Palmiro Togliatti 5, piano: S1, rendita Euro 254,51 (l'autorimessa).

Coerenze da nord in senso orario:

della particella 6046 sub. 1: mappali 25561, 3242, 29025, via Togliatti;

della particella 6046 sub. 2: scivolo d'ingresso, giardino stessa ditta e sub. 1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

In relazione alla L. 28.02.1985 n. 47 ed al D.P.R. 380/01 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, dalla documentazione e dalla perizia in atti risulta che le opere relative alle porzioni immobiliari in oggetto sono state realizzate in

virtù di pratica edilizia n. 79/1980 e successive varianti, presentata in data 06/06/1980, rilasciata il 15/01/1981 con il n. 79/1980 di protocollo. Agibilità del 10/06/1986.

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 che l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, pertanto il provvedimento finalizzato alla liberazione dell'immobile potrà essere adottato dal Giudice solo unitamente all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 560 c.p.c., o in via anticipata solamente in caso di inosservanza da parte del debitore degli obblighi previsti dall'art. 560 cpc.

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, sino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di 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, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665, 0331/320474, fax 0331/1582447, e.mail visite.ba@givg.it) 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 Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio della professionista delegata, in Busto Arsizio alla Via Vizzola n. 13 bis, entro le ore 12.00 del giorno 24 Gennaio 2022 (ed in ogni caso nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12).

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome della professionista delegata 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:

► 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, in proprio o a mezzo di procuratore legale (i.e. iscritto all'Ordine degli Avvocati) munito di procura speciale notarile che dovrà essere allegata all'offerta in originale o in copia autentica;

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, dovrà essere allegata la visura del registro delle imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

► i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

► l'indicazione del prezzo offerto; **sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base**

► l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

2. Il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di identità fronte-retro in corso di validità 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 persona giuridica: certificato del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante;

- se persona fisica cittadina di Stato facente parte della C.E.: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;

- se persona fisica cittadina 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;

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto Arsizio n. 4863/2020 Ponzin Rossana", 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.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ ALLA VENDITA.

4. L'offerta presentata è irrevocabile, 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.

5. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro 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 indicati dalla professionista delegata, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dalla professionista delegata.

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. In caso di gara disposta dalla professionista delegata l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

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;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- 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 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.

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 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 da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, il provvedimento finalizzato alla liberazione dell'immobile potrà essere adottato dal Giudice solo unitamente all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 560 c.p.c., o in via anticipata solamente in caso di inosservanza da parte del debitore degli obblighi previsti dall'art. 560 cpc. Su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura, decorsi 60 giorni dall'emissione del decreto; diversamente l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

Ogni onere fiscale 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.

Maggiori informazioni presso lo studio della professionista delegata Avv. Rossana Ponzin, con studio in Busto Arsizio, via Vizzola n. 13 bis (tel. 0331.1586994 fax 0331.1582293 e.mail rossana.ponzin@gmail.com) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12, oppure presso il Punto informativo allestito al piano terra del Tribunale di Busto Arsizio, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Busto Arsizio, 03/11/2021.

F.to La professionista delegata
Avv. Rossana Ponzin