



## TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto, Dott. SANDRO ORSI, Dottore Commercialista con studio in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis delegato dal Giudice delle Esecuzioni dr. Lualdi alle operazioni di vendita di cui **all'esecuzione immobiliare 297/2023 promossa da LEVITICUS SPV S.R.L.**

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. Marco Lualdi del Tribunale di BUSTO ARSIZIO in data 6 marzo 2024;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli art. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonchè la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la perizia agli atti del Arch. Salvatore Simone Tomaccio del 1 febbraio 2024;
- vista la diserzione all'asta del 9 settembre 2024;

### AVVISA

che il giorno **20 GENNAIO 2025** alle ore **10.00** presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis, si procederà alla vendita senza incanto con le modalità qui di seguito precisate, dei beni immobili sotto descritti, per il prezzo base stabilito in:

### LOTTO UNICO

**Euro 41.600,00**

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% e pertanto:

**Euro 31.200,00**

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta al professionista delegato 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 immobili oggetto di vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Arch. Salvatore Simone Tomaccio del 1 febbraio 2024, 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 vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2) Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis (Telefono 0331/321165 - Fax 0331/328644, indirizzo di posta elettronica: [esecuzioni@obmassociati.com](mailto:esecuzioni@obmassociati.com)), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) Risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà comprensivo delle spese generali oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015.

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

- 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 ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c e 631 bis c.p.c a cura di Astalegale.net SpA, in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione;

- pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma c.p.c.:

- a. per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avvisi di vendita della relazione peritale e dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it) e nel portale [www.astalegale.net](http://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**; Pubblicazione di un estratto sul quotidiano **La Prealpina**;

- b. 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](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://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](http://www.casa.it) , [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie;

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** **ARSAGO SEPRIO (VA), via Garibaldi 28**

**appartamento** ad uso residenziale posto a piano terra ed un ripostiglio, oltre box singolo, il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da un complesso di vecchi fabbricati rurali ristrutturati nel tempo in fasi diverse.

Identificazione catastale:

1) **foglio 12 particella 5944-5945 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi n.20, piano: T.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Spazi comuni, altra proprietà, spazi comuni, altra proprietà.

Nella visura catastale è riportato il civico n.20 in luogo di n.28.

2) **foglio 12 particella 5944-5945 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 17,56 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi n.20, piano: T,

Coerenze: Da Nord in senso orario: Spazi comuni, altra proprietà, spazi comuni, sub.2 (stessa proprietà).

Nella visura catastale è riportato il civico n.20 in luogo di n.28.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento alla planimetria di progetto C.E. n.4660 del 19/02/2003: Nella camera è presente una sola finestra in luogo delle due finestre indicate nella C.E. La porta di ingresso non presenta un sopraluce come indicato

nella C.E. Le misure interne del soggiorno/camera/disimpegno indicate nella C.E. presentano misure lievemente differenti rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo. E' presente una parete non indicata nella C.E. che separa il box aperto dagli altri posti auto di altra proprietà.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

\*\*\*\*\*

E' data la possibilità di visitare l'immobile oggetto di vendita forzata, tramite la Società G.I.V.G. SRL con sede in VARESE (VA), Via Valgella n. 11 (tel.0332/335510 – fax 0332/335425 – e-mail: [segreteria.va@givg.it](mailto:segreteria.va@givg.it)).

Le visite potranno avere luogo fino a 7 giorni prima dell'asta.

**Si precisa che l'immobile è libero.**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi n. 1/bis, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita ed in ogni caso nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00. **Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.**

La busta chiusa, al momento della consegna, non dovrà presentare alcuna scritta o altro segno.

Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

- le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà obbligatoriamente contenere:

\* il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presenziare all'udienza fissata per la vendita in proprio o a mezzo di procuratore legale (i.e. Iscritto all'Ordine degli Avvocati) abilitato in base a procura speciale autenticata dallo stesso legale o Notaio come previsto dall'art. 571, comma 1, c.p.c..

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 allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero 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;

\* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.  
**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.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per riassunto dagli 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. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano.

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto Arsizio Nr. 297/2023 RGE Dott. Orsi Sandro" dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

**L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno e in mancanza dei dati obbligatori sopra indicati.**

La suddetta offerta è irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

**Sono inefficaci le offerte inferiori di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base.**

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita:

- ad effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, nel modo seguente:

a) mediante versamento, presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis, di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto Arsizio Nr. 297/2023 RGE Dott. Orsi Sandro"

b) ad effettuare il versamento degli oneri, dei diritti e delle spese di trasferimento mediante deposito, presso lo studio sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi 1/bis, di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto Arsizio Nr. 297/2023 RGE Dott. Orsi Sandro".

L'aggiudicatario ha la facoltà di provvedere al versamento del prezzo dell'immobile oggetto dell'incanto a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile.

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

In caso di più offerte efficaci, si procederà alla gara con determinazione dell'offerta minima in aumento da parte del Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

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 si procederà in ogni caso e contestualmente ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

Se venissero presentate istanze di assegnazione e 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.

Il bene sarà aggiudicato a titolo definitivo.

\*\*\*\*\*

La vendita avviene a corpo e non a misura, 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.

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 concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la 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 esecutato - 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 determinazione del prezzo base dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura.

\*\*\*\*\*

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta contenente l'offerta**, oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti**.

Maggiori informazioni presso studio del dr. Sandro Orsi sito in Busto Arsizio, via Daniele Crespi n. 1/bis (Telefono 0331/321165 - Fax 0331/328644, indirizzo di posta elettronica: [esecuzioni@obmassociati.com](mailto:esecuzioni@obmassociati.com)), **previo appuntamento**.

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

Busto Arsizio, lì 29 ottobre 2024

Il Professionista Delegato dr. Sandro Orsi

