



## TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta, Dott.ssa Luisa Mangano, con studio in Busto Arsizio (VA), delegata dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Nicolò Grimaudo alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 254/2019.

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Busto Arsizio emesso in data 11/12/2019;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli art. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

#### AVVISA

che il giorno 09/09/2020 alle ore 10:30 presso lo Studio Synergo Stp arl in Busto Arsizio (VA) Via Magenta n. 43, si procederà al 1° esperimento di vendita con le modalità di seguito precisate, dei beni immobili sotto descritti, per il prezzo base stabilito in **Euro 220.000,00**.

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% ovvero pari ad Euro 165.000,00.

\*\*\*\*\*

I beni immobili oggetto della vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'esperto Geom. Emilio Italo FIORIN in data 31/10/2019 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.

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 dalla sottoscritta professionista delegato presso lo Studio Synergo Stp arl in Busto Arsizio (VA) Via Magenta n. 43 (Tel. 0331/679206 – Fax 0332/1642084 - indirizzo di posta elettronica: [luisa.mangano@studio-mangano.it](mailto:luisa.mangano@studio-mangano.it)), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 12,00.

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita, la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica ove necessario, 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, così come previsto dall'articolo 2 comma 7 del D.M. 227/2015. 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.

\*\*\*\*\*

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

1. Pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., mediante inserimento dei dati richiesti, sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
2. Pubblicazione su Astalegale.net Spa, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio: [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it);
3. Invio dei copia degli atti indicati al punto 1) al Custode Giudiziale;
4. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. sui seguenti canali pubblicitari:
  - Per il tramite di Astalegale.net Spa: pubblicazione degli avvisi di vendita sul 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; per estratto, pubblicazione sul quotidiano La Repubblica edizione regionale nonché su Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edita da Edicom Finance Srl;
- Per il tramite di Ediservice Srl: pubblicazione degli avvisi tramite i servizi Postal Target (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il servizio Gestionale Aste, sui maggiori portali immobiliari privati: [www.casa.it](http://www.casa.it) ed [www.attico.it](http://www.attico.it) oltre che su tutti i siti specializzati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) a cura di Ediservice Srl.
  - Per il tramite della concessionaria AMC Manzoni: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### Gallarate (VA) Via Marsala n. 34/a

#### UFFICIO CON POSTO AUTO

Ubicazione: Gallarate (VA) Via Marsala n. 34/a

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Ufficio posto al quarto piano (quinto fuori terra) facente parte del complesso - Comparto Le Torri - Torre A. L'ufficio è composto da quattro locali debitamente disimpegnati e dotati di due servizi igienici. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 132,59. Di pertinenza dell'ufficio ci sono due cantine/archivi per una superficie complessiva di mq. 22. Il tutto salvo errori e come meglio specificato in perizia.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.: Sezione GA, Foglio 4, Mappale 6718, Sub 195, Micro Zona Via Marsala n. 34, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 8, Piano 4-S1, Rendita 2.169,12, Accatastato

Confini: L'immobile confina: a Nord: altra unità immobiliare, a Est: affaccio su corte comune, a Sud: altra unità immobiliare, a Ovest: corridoio comune e vani condominiali

Clausole sull'urbanistica (condoni), notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al DPR 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato costruito nel 1991.

Stato dell'immobile: contratto di locazione sottoscritto in data 23/07/2018 registrato a GAVIRATE in data 08/08/2018 - canone mensile: Euro 9.000,00 - durata: 6+6 - scadenza: 22/07/2024

#### POSTO AUTO

Ubicazione: Gallarate (VA) via marsala

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: x

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.: Sezione GA, Foglio 4, Mappale 6718, Sub 389, Micro Zona Via San Rocco n. 35, Categoria C/6, Classe 4, Superficie 11 mq, Piano T, Rendita 31,25, Accatastato

Confini: L'immobile confina: a Nord: corsello comune, a Est: altra unità immobiliare, a Sud: marciapiede comune, a Ovest: altra unità immobiliare

All'immobile seguono e competono le pertinenti quote di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e degli artt. 61 e seguenti delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile.

Coloro che vorranno partecipare sono 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. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

\*\*\*\*\*

Si informano tutti gli interessati che è possibile visitare l'immobile oggetto di vendita forzata fino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, concordando giorno ed ora con la Società G.I.V.G. SRL (Custode) con sede in Busto Arsizio (VA) Viale Sardegna n. 3 (tel. 0331/322665 oppure

0331/320474 - fax 0331/1582447 - e-mail [visite.ba@givg.it](mailto:visite.ba@givg.it) ).

Si precisa che detto custode ha specifico incarico dal Giudice delle Esecuzioni di provvedere alla liberazione dell'immobile se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

\*\*\*\*\*

Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio Synergo Stp arl in Busto Arsizio (VA) Via Magenta n. 43, entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita ed in ogni caso nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 12.00

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

Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

1. Le generalità di colui che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
2. Il nome del professionista delegato;
3. La data della vendita.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, deve essere in regola con il bollo di Euro 16,00 e deve obbligatoriamente contenere a pena di inammissibilità:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o dei soggetti a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

- Ai sensi dell'articolo 571 comma 1 c.p.c., ciascun offerente può formulare offerta per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato iscritto all'ordine) in tal caso serve originale o copia autentica della procura speciale notarile;
- Ai sensi dell'articolo 579 comma 3 c.p.c., un avvocato può presentare offerta per persona da nominare, nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c lo stesso deve dichiarare al professionista Delegato nei tre giorni successivi l'asta il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato;
- 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 società o persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore ad un mese dalla presentazione dell'offerta attestante i poteri di firma di chi la sottoscrive ovvero procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri.

2. I dati identificativi della procedura e del bene per il quale l'offerta è proposta;

3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;

4. Il termine per il pagamento del prezzo stesso. Qualora non fosse espressamente indicato nell'offerta, 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;

5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

6. La sottoscrizione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

7. 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.

8. Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale di colore rosa intestato a "TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO NR. 254/2019 R.G.E. - Luisa Mangano" dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto, di mancata comparizione dell'offerente e in caso di mancato saldo prezzo. L'offerente è tenuto a

presentarsi all'udienza sopra indicata.

Non saranno accolte offerte contenenti assegni bancari o assegni postali vidimati di colore giallo.

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

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

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita forzata:

9. ad effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, oltre al versamento degli oneri, dei diritti e delle spese di trasferimento di competenza, secondo le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà l'obbligo di versare, nel termine di cui sopra, direttamente al creditore procedente la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito al netto della cauzione già prestata e dei fondi idonei a coprire le spese e le tasse poste a carico della procedura, secondo le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato.

Il creditore fondiario dovrà far pervenire tassativamente entro quindici giorni dall'aggiudicazione al professionista delegato la propria dichiarazione di credito con dettaglio della quota capitale, delle rate scadute, degli interessi e spese ai fini del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione direttamente al citato creditore fondiario.

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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, sarà tenuto alla responsabilità di cui all'articolo 587 c.p., ovvero il giudice dell'esecuzione disporrà la confisca a titolo di multa dell'importo pari alla differenza tra il prezzo ricavato dalla nuova vendita, tenendo conto della cauzione incamerata e il prezzo determinato nell'aggiudicazione inadempita.

Nella data fissata per l'esperimento di vendita si procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti, all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente e si adotteranno i conseguenti provvedimenti ed in particolare:

1. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta stessa verrà accolta;
2. 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;
3. In presenza di più offerte efficaci si procederà, in ogni caso e contestualmente a una gara sull'offerta più alta, il rilancio minimo in aumento verrà determinato dal delegato alla vendita prima dell'inizio della gara con indicazione nel verbale;
4. 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;
5. 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;
6. In presenza di più offerte inferiori al prezzo base ed in mancanza di istanze di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta;
7. 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 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 di misura 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, 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 valutazione dei beni.

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

Il Decreto di Trasferimento sarà sottoposto a registrazione con tassazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale vigente. 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.

Busto Arsizio, 01/06/2020.

*Il Professionista Delegato*  
Dott.ssa Luisa Mangano

