

# Tribunale Ordinario - Busto Arsizio

## Registro Espropriazioni immobiliari

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA EX ART. 591-BIS C.P.C.

Esecuzione immobiliare R.G. n. 24/2019  
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Sabrina Passafiume  
Custode giudiziario delegato alla vendita: G.I.V.G. Srl

Il sottoscritto, Dott. Giorgio Candido, con studio in Busto Arsizio (VA), Via Sempione n. 8/b, nella qualità di Professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, giusta ordinanza dell'Ill.mo G.E. del Tribunale del 10/07/2019, notificata al sottoscritto il 15/07/2019, con accettazione incarico del 07/08/2019

#### AVVISA

che innanzi a sé, presso lo studio sito in Busto Arsizio (VA), Via Sempione n. 8/b, piano primo, si terrà il giorno **08/09/2020, alle ore 17.00** col prosieguo, la **vendita senza incanto** delle seguenti unità immobiliari:

#### LOTTO N. 1

1) appartamento a CISLAGO Via San Giulio 38, frazione Massina, della superficie commerciale di 60,20 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Casa singola in linea prospiciente la via San Giulio, edificata su di un lato in aderenza a fabbricato. Accesso carraio e pedonale dalla pubblica via San Giulio ed attraversamento area cortilizia. Unità immobiliare composta da vano con angolo cottura, ripostiglio ed area di proprietà esclusiva al piano terreno, camera e bagno al piano primo il tutto collegato da scala interna, con annesso posto auto scoperto.

L'unità immobiliare posta al piano T- 1, ha un'altezza interna di mt. 2,75 a p.T ed altezza media mt. 3,36 a p.1 °

Identificazione catastale: foglio 2 particella 248 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: via San Giulio n.38, piano: terra- 1 °

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, Immobile costruito nel 2005.

2) posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 3,30 Mq.

Identificazione catastale:

foglio 2 particella 248 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: via San Giulio n.38, piano: terra.

Valore di perizia	€. 71.069,80
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€. 56.000,00</b>
<b>Offerta minima ammessa</b>	<b>€. 42.000,00</b>
Offerta minima in aumento	€. 500,00
<b>Deposito cauzione 15% del prezzo offerto</b>	(minimo €. 6.300,00)

La presente vendita si è resa indispensabile dopo la sospensione del precedente esperimento d'asta (il secondo), originariamente fissato per il giorno 20/04/2020, per effetto dei provvedimenti adottati dal Tribunale di Busto Arsizio, sulla base delle normative emanate, per fronteggiare l'emergenza sanitaria COVID-19.

Si rende noto che la vendita non è soggetta ad IVA.

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà **presentare l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato** in Busto Arsizio (VA), Via Sempione n. 8/b, piano primo **tutti i giorni (escluso il sabato e la domenica) dalle ore 09.00 alle ore 16.00 ad eccezione del giorno precedente la data stabilita per la vendita nel quale la formalità di presentazione dovrà avvenire dalle ore 9.00 alle ore 12.00 improrogabilmente**; qualora la data per la presentazione delle offerte dovesse cadere in un giorno festivo o in un sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

**Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta**, che può anche essere persona diversa dall'offerente, **il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.**

2) L'offerta in bollo da €. 16,00 dovrà contenere:

– cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, numero di codice fiscale, domicilio, stato civile ed almeno un 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 presso il luogo stabilito dal Professionista delegato per la vendita.

Se coniugato l'offerente dovrà altresì dichiarare il regime patrimoniale prescelto (comunione o separazione dei beni, fondo patrimoniale): se in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile.

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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri.

Se l'offerta è presentata da più soggetti, nella stessa si dovrà indicare chi tra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.

L'offerente/aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Busto Arsizio, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

– il numero della procedura ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

– l'indicazione del prezzo offerto; non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

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

3) **All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché cauzione in ragione del 15% della somma da egli offerta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto Arsizio – Proc. Es. Imm. R.G.E. 24/2019 Giorgio Candido". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

6) L'offerta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile sino alla data di udienza e comunque per 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando in capo al Giudice delle esecuzioni la facoltà di cui all'art. 572, comma 3, c.p.c., e ciò anche nel caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi

all'udienza sopra indicata; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

7) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00.

8) Le buste saranno aperte dalle ore 10.00 nel luogo fissato per la vendita alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione. In caso di pluralità di offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesione non si faccia luogo alla gara l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

9) L'aggiudicazione diventerà definitiva anche se l'unica offerta fosse inferiore di un quarto del prezzo base d'asta, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.

10) Gli assegni versati a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari saranno restituiti agli stessi personalmente subito dopo l'avvenuta aggiudicazione.

#### PAGAMENTO DEL PREZZO, DEGLI ONERI FISCALI E DELLE SPESE

1) In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto a depositare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente bancario già costituito. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il versamento dell'importo delle spese necessarie per il trasferimento (somma che sarà indicata dal delegato entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione). Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

2) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Busto Arsizio – Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 24/2019. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di e ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

3) In caso di inadempimento, sia pur parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, rispondendo altresì ex art. 587 c.p.c.

4) Ai sensi dell'art. 41 d.lgs. n. 385/1993, 4° comma, il creditore fondiario ha richiesto, successivamente alla scadenza del termine sopra indicato, il versamento a cura del Delegato di quella parte del prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione già versata, corrispondente al credito azionato.

5) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 giammai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 degli 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, riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò implicitamente tenuto conto nella valutazione dei beni.

**Dalla perizia agli atti si evince che "dalle informazioni assunte sulla base dell'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrata l'esistenza di un contratto di locazione sottoscritto in data 04 dicembre 2017 e registrato in data 06 dicembre 2017 al n.008648 serie 3T.**

**Con tale contratto l'immobile sito in Comune di Cislago viene locato al signor +++ con decorrenza**

**dal 04 dicembre 2017 e scadenza il 03 dicembre 2021 con automatico ed ulteriore rinnovo per uguale periodo salvo disdetta da comunicarsi anticipatamente entro dodici mesi dalla scadenza.**

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni acquistati avverrà a cura ed a spese della procedura sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

## SI AVVERTE

1) che, in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

2) che, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche;
2. pubblicazione su ASTALEGALE.NET SPA, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, 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 di copia degli atti indicati al punto 1) al Custode Giudiziario.

Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile sui seguenti canali pubblicitari:

a. 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 sul Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edito da "Edicom Finance s.r.l.";

b. Per il tramite della concessionaria AMC MANZONI: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

c. 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)

Ulteriori informazioni relative alla vendita possono essere fornite:

- dal Professionista Delegato Dott. Giorgio Candido – tel. 0331 322752 – email [g.candido@giorgiocandido.com](mailto:g.candido@giorgiocandido.com),
- dal Custode Giudiziario G.I.V.G.Srl – tel 0331322665 oppure 0331320474 email: [visite.ba@givg.it](mailto:visite.ba@givg.it)

Luogo e data

Busto Arsizio, lì 04/06/2020

Il Professionista Delegato  
Dott. Giorgio Candido