

Avv. Rachele Tovaglieri

Via G.B. Pergolesi n. 2

21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 334/7279110

E mail: racheletovaglieri@hotmail.com

PEC: rachele.tovaglieri@busto.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Rachele Tovaglieri** con Studio in Busto Arsizio, via G.B. Pergolesi n. 2

VISTA

- l'Ordinanza di delega emanata dal G.E. Dott.ssa Elisa Tosi in data 26 gennaio 2022, con cui si è disposta la vendita degli immobili pignorati nella Procedura esecutiva sub R.G.E. 285/20 promossa da CONDOMINIO VILLORESI ex art. 591 bis C.p.C., si sono delegate al sottoscritto Professionista le relative operazioni

VISTI

- gli art. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **24 gennaio 2023 ad ore 10.30** presso il suo Studio in Busto Arsizio in via G.B. Pergolesi n. 2, si terrà il secondo esperimento di vendita senza incanto - le cui modalità di partecipazione sono qui allegate - in unico lotto dei beni immobili sotto descritti per il **prezzo base** stabilito in **€ 46.400,00 (quarantaseimilaquattrocento/00)**. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad **€ 34.800,00 (trentaquattromilaottocento/00)**, importo corrispondente al prezzo base ribassato del 25%.

Qualora tale offerta ribassata sia l'unica pervenuta al Professionista delegato, 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 immobili oggetto di vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'Arch. Roberto Carabelli, con Studio in Ferno (VA), Via E. Toti n. 8 del 29 giugno 2021, 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 il suo Studio in Busto Arsizio in via G.B. Pergolesi n. 2 **telefono 334/7279110, indirizzo di posta elettronica: racheletovaglieri@hotmail.com**, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento delle 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 comunicato ai sensi di legge e reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine delle offerte sul **"Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia"** (PVP) ai sensi dell'art. 490, primo comma c.p.c e 631**bis** c.p.c. a cura di Astalegale.net Spa, in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione;

b) pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine 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.:

- 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**;

- 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

Avv. Rachele Tovaglieri

Via G.B. Pergolesi n. 2

21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 334/7279110

E mail: racheletovaglieri@hotmail.com

PEC: rachele.tovaglieri@busto.pecavvocati.it

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, www.bakeca.it;
pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. distrettuale**
Aste Giudiziarie.

Le pubblicità sopra specificate verranno effettuate a cura del Delegato con
anticipazione delle relative spese a carico del Creditore onerato.

Eventuale richiesta del Creditore onerato delle spese di pubblicità che non intenda
dar luogo agli adempimenti pubblicitari dovrà essere comunicata dal Creditore al
Delegato, anche a mezzo fax o posta elettronica, almeno 15 giorni prima della data
di pubblicazione prevista; in tal caso il Delegato verificherà se alcuno degli altri
creditori, con titolo esecutivo, accollandosi le spese, intenda dare impulso alla
Procedura.

*** **

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Turbigo (MI), in via Don Pietro Bossi n. 10 per la piena ed esclusiva
proprietà:

appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano rialzato con cantina
pertinenziale posta a piano seminterrato, facente parte di palazzina plurifamiliare
sita in complesso condominiale comprendente altri fabbricati plurifamiliari (il
fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è denominato "Casa B").
L'appartamento si compone di un ampio disimpegno dal quale si accede ad un
vano ad uso soggiorno con portafinestra/finestra che affaccia sul balcone che
corre lungo tutto il fronte ovest dell'appartamento; dal disimpegno si accede al
vano cucina, anche questo con portafinestra/finestra sul balcone anzidetto, alla
ampia camera da letto anche questa con portafinestra/finestra sul balcone, al
bagno con finestra che affaccia verso nord e ad un piccolo vano ripostiglio.

La superficie commerciale dell'abitazione è di mq. 77,72.

L'altezza interna dell'abitazione è di mt. 3,00.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra e 1 piano interrato.

L'immobile risulta costruito nel 1980.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è catastalmente individuata come segue:

- Foglio 9, particella 459 sub. 3 (catasto fabbricati), cat. A/3, classe 5, consistenza 45,5 vani, rendita catastale € 348,61, indirizzo catastale: via Don Pietro Bossi, piano: T-S1.

Coerenze dell'appartamento: cortile comune su due lati; appartamento int. 25; atrio condominiale e scala condominiale. Coerenze della cantina: cantina int. 25, corridoio comune, cantina int. 27 e terrapieno verso cortile comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato di cui le porzioni immobiliari all'asta fanno parte è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 71/79 per lavori di varianti interne ai fabbricati di cui alle L.Ed. 95/73 del 12/10/1974 e 88/74 del 8/11/1974 - Costruzione di n. 3 fabbricati, rilasciata il 19/09/1979 con il n. 71/79 di prot., agibilità del 22/03/1982;

- Concessione edilizia n. 95/1981 per lavori di variante alla C.Ed. 71/79, rilasciata il 15/10/1981 con il n. 95/1981 di prot., agibilità del 22/03/1982.

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la situazione e la regolarità urbanistica nonché la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi a sue cure 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.

Conformità urbanistica, conformità catastale, importo delle spese condominiali (anche quelle scadute ed insolute alla data di perizia): si rimanda alla più completa lettura della perizia.

*** **

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente gli immobili oggetto di vendita forzata, fino 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. con sede in Busto Arsizio, Viale Sardegna n. 3, tel.

Avv. Rachele Tovagliari

Via G.B. Pergolesi n. 2

21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 334/7279110

E mail: racheletovagliari@hotmail.com

PEC: rachele.tovagliari@busto.pecavvocati.it

0331/322665 - 0331/320474, fax 0331/1582447) consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma. L'indirizzo mail di riferimento della Società G.I.V.G. per le visite agli immobili è il seguente: visite.ba@givg.it.

*** **

**MODALITA' DELLA
VENDITA SENZA INCANTO**

(art. 570 c.p.c. e segg.)

1) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto del giorno 24 gennaio 2023 in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista delegato, in Busto Arsizio in via G.B. Pergolesi n. 2, 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, previo appuntamento (telefonando al n. 334/7279110).

2) Sulla busta chiusa 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.

Nessuna altra indicazione, né numero o nome della Procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita né altro - deve esser apposta sulla busta.

3) L'offerta deve contenere:

➤ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta e 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 essere presente all'udienza fissata per la vendita. 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 minorenni, 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 visura del Registro delle Imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, oppure l'atto da cui risultano i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta

ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente agisce quale rappresentante volontario, egli dovrà essere avvocato iscritto all'Albo, la procura speciale - autenticata da notaio - come previsto dall'art. 571, 1° comma, c.p.c. dovrà essere allegata all'offerta;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore al prezzo minimo di € 34.800,00, corrispondente al prezzo base ribassato del 25%;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita è di **120 giorni dalla aggiudicazione.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia, da inserire nella busta, del documento d'identità fronte-retro in corso di validità 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 persona giuridica: visura camerale ovvero certificato del Registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di 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 di 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 di 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, da inserire nella busta, intestato a "Tribunale di Busto Arsizio, n. R.G.E. 285/20 Avv. Tovaglieri Rachele" di importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione; somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'errata intestazione dell'assegno comporterà la non ammissibilità all'esperimento d'asta.

Avv. Rachele Tovaglieri

Via G.B. Pergolesi n. 2

21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 334/7279110

E mail: racheletovaglieri@hotmail.com

PEC: rachele.tovaglieri@busto.pecavvocati.it

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

6) In caso di gara disposta dal Professionista delegato l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

Nella data suddetta le buste saranno aperte 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** (Euro 46.400,00), l'offerta sarà accolta;
- nella ipotesi in cui venga formulata una unica offerta inferiore al suddetto 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 ed in mancanza di istanze di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta;
- ove vengano presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta risulti inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione;
- allo stesso modo si procederà all'assegnazione nell'ipotesi in cui il prezzo offerto all'esito della gara tra gli offerenti fosse inferiore al prezzo base;
- in caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti sulla base della offerta più alta, con offerta minima in aumento come determinata dal sottoscritto Professionista e indicata a verbale prima della gara;
- 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 sarà assegnato 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 l'offerta migliore; ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

8) In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del prezzo residuo, degli oneri, dei diritti e delle spese conseguenti alla vendita, come indicati dal Professionista delegato (con comunicazione raccomandata o a mezzo PEC) **entro il termine di 120 giorni**, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate del Professionista stesso.

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

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.

9) In ogni caso sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relativi agli adempimenti di cui all'art. 591 bis II comma n. 11 C.p.C. (onorari, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento) nonché i compensi e rimborsi per la esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, mentre le relative spese saranno a carico della Procedura.

*** **

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 ulteriori 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

Avv. Rachele Tovaglieri

Via G.B. Pergolesi n. 2

21052 - Busto Arsizio (VA)

Tel. 334/7279110

E mail: racheletovaglieri@hotmail.com

PEC: rachele.tovaglieri@busto.pecavvocati.it

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

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita, di prendere contatti direttamente con il debitore esecutato o con il curatore del Fallimento. 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., potrà 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 potranno essere fornite dallo Studio del Professionista Delegato Avv. Rachele Tovaglieri, in Busto Arsizio, via G.B. Pergolesi n. 2 - tel. 334/7279110 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 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, lì 24 ottobre 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Rachele Tovaglieri


