



TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA ai sensi art. 569 e seguenti c.p.c.

La sottoscritta, Dott.ssa Luisa Mangano, con studio in Busto Arsizio (VA), delegata dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elisa Tosi alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 132/2022,
- 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 21/09/2022;

- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli art. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **13/01/2023** alle ore **10:00** presso la sede del custode giudiziario GIVG S.r.l. in Busto Arsizio (VA) Viale Sardegna n. 3, si svolgerà il **1° esperimento di vendita telematica con modalità "sincrona mista"** dei beni immobili sotto descritti, per il prezzo base stabilito in **Euro 144.000,00**.

Si precisa che sono efficaci anche le offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% ovvero pari ad **Euro 108.000,00**.

I beni immobili oggetto della vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'esperto **Arch. Pierluigi QUADRELLI** in data 16/08/2022 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 - indirizzo di posta elettronica: luisa.mangano@studio-mangano.it, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 13,00.

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, da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine di 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 ai sensi dell'art. 490 I° comma c.p.c. e 631 bis c.p.c. a cura di [Astalegale.net Spa](http://Astalegale.net) in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione;
2. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine di presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 571 e 572 c.p.c. sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II° e III° comma c.p.c.:
 - Per il tramite di [Astalegale.net Spa](http://Astalegale.net): 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.asteanunci.it,

www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canalcaste.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 dell'avviso di vendita, attraverso il servizio Gestionale Aste, sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it ed www.idealista.it e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie;

3. Per il tramite del custode Giudiziario inserimento dell'annuncio di vendita sul sito www.immobiliare.it;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Casorate Sempione (VA) Via XXV Aprile n. 4/a

APPARTAMENTO CON BOX

Ubicazione: Casorate Sempione (VA) Via XXV Aprile n. 4/a

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento al piano rialzato così composto: ingresso/soggiorno, ampia cucina, corridoio/disimpegno, camera da letto, camera da letto matrimoniale servizio igienico, balcone coperto. Tramite scala a chiocciola interna si accede allo spazio complementare sottostante di uso esclusivo. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 153,04

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 7, Mappale 83, Sub 31, Zona Via XXV Aprile n. 4/a, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5, Piano T-S1, Rendita 604,25

Confini: L'immobile confina: a Nord: spazio verde comune condominiale, a Est: parcheggio comune posto su via XXV Aprile, a Sud: altra unità immobiliare e vano scala comune, a Ovest: altra unità immobiliare e vano scala comune

Stato dell'immobile: Libero

BOX

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 7, Mappale 83, Sub 50, Categoria C/6, Classe 4, Superficie mq. 22, Piano S1, Rendita 28,41

Confini: L'immobile confina: a Nord: muro contro terra condominiale, a Est: altra unità immobiliare, a Sud: accesso comune, a Ovest: altra unità immobiliare

All'immobile seguono e competono le eventuali 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. La richiesta di accesso all'immobile potrà essere formulata dagli interessati sino a 20 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente attraverso il portale delle vendite Telematiche ovvero 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).

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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n.32 art. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente"

pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma analogica/cartacea.

*** Offerta con modalità analogica/cartacea;**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio Synergo Stp arl, in Busto Arsizio Via Magenta n. 43, entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data della vendita;
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, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte, 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 la vendita, è di 120 (centoventi) giorni dalla data di 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 cittadino 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. 132/2022 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

obbligatoria sopra indicati.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza.

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 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.

*** Offerta con modalità telematica;**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale Fallcoaste.it.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA

E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare precisione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà, quindi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e, quindi, il presentatore dovrà firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Una volta conclusa e confermata l'offerta il sistema invierà, in base alla scelta effettuata, alla posta elettronica ordinaria (PEO) o alla posta elettronica certificata (PEC) una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata.

Il presentatore che, invece, si avvale di una posta elettronica certificata autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID) potrà confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero senza firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art.15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica ovvero nei modi previsti dal citato art. 15. In tale ipotesi, in ogni caso, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante invio di mail all'G.I.V.G. Busto Arsizio all'indirizzo e-mail segreteria.ba@givg.it oltre che all'indirizzo PEC della cancelleria delle esecuzioni immobiliari: esecuzioni.immobiliari.tribunale.bustoarsizio@giustiziacert.it.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

IBAN IT89A0200822800000104651813

con la seguente causale: POSIZIONE(spaziatura)202200013200001(spaziatura) con indicato un ulteriore "nome di fantasia" in italiano che, in ogni caso, non sia identificativo dell'offerente.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità e inefficacia dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 u.c. c.p.c..

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al Gestore della Vendita all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call center al numero 0444346211 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 08.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 presso il quale è possibile ottenere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.
- fornitura (se richiesta dall'interessato) di firma digitale/indirizzo certificato per la partecipazione all'asta;

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della Vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita telematica e anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona ovvero on-line, nella data e nell'ora fissata per la vendita; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on-line chi ha proposto l'offerta telematica.

Le offerte saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente e si adotteranno i conseguenti provvedimenti ed in particolare:

- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci od inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- 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;
- 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 ovvero formulato l'offerta telematica;
- In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta;
- Qualora venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione ed 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.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide dal Delegato nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in **modalità sincrona mista**, avrà inizio subito dopo l'esame e l'inserimento delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente o per delega ammessi alla gara sincrona mista.

In caso venga disposta una gara tra gli offerenti, il rilancio minimo in aumento rispetto al valore dell'offerta più alta, dovrà essere di euro Euro 2.000,00.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

A seguito dell'aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro 120 giorni dalla gara e in caso di inadempimento sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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.

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.

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, 08/10/2022.

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Luisa Mangano





TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
Esecuzione immobiliare n. 30/2020 promossa da CONDOMINIO PEGASO A
G.E: Dott.ssa Ballarini Maria Elena

Delegato alla vendita DOTT.SSA ELISABETTA GOTTARDI

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta DOTT.SSA ELISABETTA GOTTARDI, professionista iscritta all'ODCEC BUSTO ARSIZIO, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 30/2020, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **Mercoledì 28/12/2022 alle ore 09:00**
presso Lo Studio Dott.ssa Elisabetta Tamara Gottardi, in Via Roma n.86, Arsago Seprio (Va)
il 2° esperimento di
VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

in un **unico lotto**

al **prezzo base di € Euro 41.600,00** per il seguente bene immobile

- **APPARTAMENTO CON CANTINA a PARABIAGO (MI) VIA VILLORESI 6**, della superficie commerciale di 45,68 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare fa parte di edificio residenziale composto da n.17 appartamenti a sei piani fuori terra denominata "Condominio Pegaso A" edificato nell'anno 1988. Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, disposto su un unico livello, composto di due locali e servizi con annesso vano cantina al piano terreno.

Prezzo base: Euro 41.600,00

BENE 0001 - APPARTAMENTO

Ubicazione: Parabiago (MI) VIA EUGENIO VILLORESI N.6

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: APPARTAMENTO CON CANTINA a PARABIAGO (MI) VIA VILLORESI 6, della superficie commerciale di 45,68 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare fa parte di edificio residenziale composto da n.17 appartamenti a sei piani fuori terra denominata "Condominio Pegaso A"; edificato nell'anno 1988. Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, disposto su un unico livello, composto di due locali e servizi con annesso vano cantina al piano terreno.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 8, Mappale 332, Sub 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3, Superficie catastale mq. 48, Piano 1-S1, Rendita Euro 216,91, Accatatasto

Coerenze:

Appartamento confine (da nord in senso orario): area comune su due tratte, vano scala comune, pianerottolo comune, appartamento interno 5.

Cantina confine (da nord in senso orario): corridoio comune, cantina di terzi, giardino comune, altra cantina di terzi, corridoio comune.

Stato dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Spese condominiali:

Spese ordinarie annue di gestione esercizio 01/06/21- 31/05/22 : Euro 2.299,00

Spese personali esercizio 01/06/21- 31/05/22: Euro 1552,00

Spese straordinarie deliberate esercizio 01/06/2021- 31/05/2023 : Euro 1.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 2.034,00

In base all'art.63 delle Disp.Att. C.C.l'aggiudicatario è obbligato solidalmente al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente.

Pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 186/81 e successive varianti, intestata a Società Ventura srl, per lavori di costruzione di n. 3 palazzine, presentata il 13/04/1981, rilasciata il 04/05/1981, agibilità del 13/10/1988 con il n. 186/81 di protocollo.

Situazione urbanistica:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 38 del 31/07/2012 e successiva variante approvata dal consiglio comunale n.80 del 25/11/2020 e sul BURL n.4 del 27/01/2021 , l'immobile ricade in zona UT R2A Tessuto di recente impianto prev. Residenziale - Alta Densità Edilizia.

Conformità edilizia:

Conforme

Conformità catastale:

Conforme

Conformità urbanistica:

Conforme

Conformità tecnica impiantistica:

1) CRITICITÀ: MEDIA Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO: redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

1 revisione impianto elettrico: €.600,00

1 Iva 22%: €.132,00

2) CRITICITÀ: MEDIA Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ACQUA CALDA E IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS: redazione dichiarazione di conformità impianto di acqua e impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

1 revisione impianto di acqua calda, impianto gas: €.800,00

1 Iva 22%: €.176,00

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- **Ipoteca volontaria attiva** stipulata il 26/09/2007 a firma di Carlo Lampugnani notaio in Cernusco sul Naviglio ai nn. 45236/14552 di repertorio, iscritta il 11/10/2007 a Milano 2 ai nn. 153100/40468

- **Pignoramento** stipulato il 12/12/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario sede di Busto Arsizio ai nn. 8866 di repertorio, trascritta il 14/02/2020 a Milano 2 ai nn. 19138/11378

- **Atto di citazione** a firma Giudice di Pace di Legnano del 23/10/2019 , derivante da Decreto Ingiuntivo n.663/19 in cui di intimava il pagamento di Euro6.157,64 con formula immediata esecutività in data 24/10/2019

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dal Geometra Lucio Bernasconi depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Busto Arsizio e pubblicata sui siti internet www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it, www.astalegale.net, Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastetgiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, ed ai quali si fa espresso rinvio.

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 a 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, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

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

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 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. 217/2015.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

1. La vendita è effettuata **senza incanto**;
2. L'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto;
3. **Le offerte di acquisto (in marca da bollo da € 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio Dott.ssa Elisabetta Tamara Gottardi, in Via Roma n.86, Arsago Seprio (Va) (dalle ore 09:00 alle ore 12:30 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30) , entro le ore 12.00 (dodici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita.** Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente.

Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, ovvero soggetto che abbia conferito al sottoscrittore valido mandato con procura speciale in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, 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. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. 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 storica del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero con offerta minima di Euro 31.200,00 per il Lotto 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA a PARABIAGO (MI) VIA VILLORESI 6, della superficie commerciale di 45,68 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare fa parte di edificio residenziale composto da n.17 appartamenti a sei piani fuori terra denominata "Condominio Pegaso A" edificato nell'anno 1988. Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, disposto su un unico livello, composto di due locali e servizi con annesso vano cantina al piano terreno.**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;

- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;**
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;

ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. una fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità del procuratore;
- b. assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto Arsizio, Nr. 30/2020 - Delegato DOTT.SSA ELISABETTA GOTTARDI", per un importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

DISCIPLINA DELLA VENDITA:

- L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte, salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c..
- L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.
- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista, entro **120 giorni** dall'aggiudicazione ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, stipulando un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.
- Le buste saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. 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 caso di più offerte valide (è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% in meno rispetto al prezzo base) si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- In caso di gara disposta dal Professionista, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal Professionista medesimo, che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.
- 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.
- Ove le offerte siano tutte equiparabili, e per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

TERMINE DI PAGAMENTO

- In caso di aggiudicazione, l'offerente, nel termine indicato in offerta se inferiore o comunque entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, sarà tenuto al pagamento del residuo prezzo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.
- L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, co. 2, c.p.c..
- Il pagamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, come da disposizioni del Delegato alla vendita, il quale dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.
- La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

** **

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Informazioni e appuntamenti da concordare con il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - GIVG SRL, con sede in Busto Arsizio (Va) Viale Sardegna n.3 (tel 0331-322665 - email visite.ba@givg.it).

Delegato alla vendita DOTT.SSA ELISABETTA GOTTARDI con studio in ARSAGO SEPRIO, VIA ROMA N.86 (tel. 0331 769634 - fax 0331769634 - e-mail et.gottardi@gmail.com - immobiliari@gottardestudio.com PEC elisabetta.gottardi@pec.it).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastetgiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, Edizione Digitale Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio, con campagna pubblicitaria web marketing, ed ai quali si fa espresso rinvio. oltre a Free Press Distrettuale Aste Giudiziarie, Postal Target, pubblicazione di un estratto sul quotidiano la Prealpina.

ARSAGO SEPRIO, 03/10/2022.

Il Professionista Delegato
DOTT.SSA ELISABETTA GOTTARDI

