

# ADJUVANT - SOCIETA' COOPERATIVA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO

#### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Nicola Tosi, Dottore Commercialista con studio in Busto Arsizio, Via Risorgimento n.13 delegato dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elisa Tosi alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare **96/2022** promossa da GARBINI S.p.A.

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Busto Arsizio in data 05/10/2022;

- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

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

#### AVVISA

che il giorno **16/02/2023** alle ore **11:00** presso la sede operativa della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, via Bramante n.6d, si procederà alla vendita senza incanto con le modalità qui di seguito precisate, dei beni immobili sotto descritti, per il prezzo base stabilito in:

**Euro 80.000,00 (ottantamila/00) per il Lotto - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA SINGOLA.**

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

**Euro 60.000,00 (sessantamila/00) per il Lotto - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA SINGOLA.**

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta 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 dal Pietro Moretti in data 02/09/2022 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.

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 la sede operativa della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, via Bramante, n. 6d (Telefono 0331/020151 - Fax 0331/1582288, indirizzo di posta elettronica: [esecuzioni@adjuvant.it](mailto:esecuzioni@adjuvant.it)), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi e indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi per la cancellazione di formalità pregiudizievoli e la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, ove non presente, mentre le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura.

4) L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti

adempimenti:

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

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

a) Per il tramite di ASTALEGALE.NET SPA: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it) e nel portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); 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**

b) 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](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); pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita tramite il servizio **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione annuncio di vendita attraverso il servizio **Gestionale Aste** sui maggiori portali immobiliari privati: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie**;

c) Per il tramite del custode giudiziario: pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e invio di copia degli atti indicati al punto a) al Custode Giudiziario;

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Samarate (VA)

Via Gaggiolo, 14

#### **LOTTO 0001 - APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA SINGOLA**

Ubicazione: Samarate (VA) Via Gaggiolo, 14

Diritto venduto: Piena e intera Proprietà (100%)

Stato dell'immobile: Occupato;

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione, a parte di fabbricato a carattere condominiale, posto al piano primo composto da disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, un bagno e due camere, oltre ad annessi e pertinenziali vano uso cantina al piano interrato con accesso dal disimpegno comune del vano scala condominiale e autorimessa singola al piano terreno con accesso dalla strada.

Per maggiori informazioni sulla reale consistenza di quanto oggetto di

vendita si rinvia alla CTU versata in atti.

#### Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del suddetto Comune di Samarate- N.C.E.U.:

Sezione SA, Foglio 14, Mappale 9046, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96 mq., Piano S1-1, Rendita Euro 312,46, Viale Torino;

Sezione SA, Foglio 14, Mappale 9047, Sub 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq., Superficie Catastale Euro 14 mq., Piano T, Rendita Euro 14,10, Viale Torino;

Confini, come ad emergenza della Ctu in atti, da nord in senso orario:

---

\*dell'appartamento: affaccio su parti comuni, altra unità, spazi condominiali;  
\*della cantina: terrapieno, altra unità, spazi comuni, altra unità;  
\*dell'autorimessa: altra unità, cortile condominiale, altra unità, Via Gaggiolo.

Sullo stato di occupazione del bene oggetto di vendita si fa pieno rinvio a quanto emergente dalla CtU versata in atti e per maggiori informazioni contattare il Custode Giudiziario Givg srl.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.  
La superficie commerciale è di mq. 92,06

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, quote che dalla CtU in atti ammontano a 60,70 millesimi.

Nella presente vendita sono compresi gli accessori e le pertinenze degli immobili oggetto del presente, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 C.C.

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al D.P.R. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n.98 presentato il 23/03/1968 protocollo n.454, rilasciato il 16/05/1968 protocollo n.96-68;
- agibilità del 15/04/1971.

A testuale tenore della CTU versata in atti quanto oggetto di vendita risulta edificato in base ai titoli edilizi ivi citati. Dalla predetta CtU risulta inoltre che lo stato di fatto di quanto oggetto di vendita risulta parzialmente difforme da quanto assentito con i citati titoli edilizi. Si fa pieno rinvio alla CtU per maggiori dettagli sul punto. Fermo quanto emergente dalla CTU, è diligenza di chi intende partecipare alla gara:

- di verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, se le difformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergenti in fatto, rispetto ai titoli amministrativi richiamati nella CTU siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- nonché di verificare se dette difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in riguardo a tale ultima eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., si avverte l'aggiudicatario che potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

\*\*\*\*\*

Dalla CtU versata in atti, risulta che la rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di vendita, quale emergente dalla planimetria depositata in Catasto, risulta parzialmente difforme allo stato di fatto. Si rinvia alla CTU per maggiori dettagli sul punto.

Anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita, sarà diligenza dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese per le relative pratiche di rettifica ove necessarie secondo legge.

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

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

\*\*\*\*\*

E' data la possibilità di visitare l'immobile oggetto di vendita forzata, tramite la Società G.I.V.G. SRL con sede in Busto Arsizio (VA) Viale Sardegna n.3 all'indirizzo email [visite.ba@givg.it](mailto:visite.ba@givg.it) o Tel. 0331.322665/0331.320474

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

#### VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede operativa della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante, n. 6d, 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.

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

Sulla busta chiusa il ricevente annoterà:

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

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà obbligatoriamente contenere (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 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 è ammesso a formulare offerta per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (i.e. iscritto all'Ordine degli Avvocati) abilitato in base a **procura speciale autenticata da notaio.**

Ai sensi dell'articolo 579 comma 3 c.p.c. l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando **il mandato sempre autenticato da notaio.**

In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese e/o visura camerale del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto;

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
- 6) la sottoscrizione della domanda di offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per riassunto dagli atti di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui detto offerente si trovi in regime di comunione legale dei beni, fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è persona fisica cittadina di Stato non facente parte della C.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano.
- assegno circolare non trasferibile o vaglia postale (di colore rosa) intestato a:

**"96/22 TRIB. BUSTO A. Nicola Tosi"**

dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

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.**

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

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

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto:

nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita:

- 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.

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

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'articolo 587 c.p.c., 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 più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo di Euro 1.000,00.= (mille/00). Se venisse presentata istanza di assegnazione e il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Nel caso in cui siano presentate più offerte dello stesso contenuto e, per mancanza di adesioni, non si possa far luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.

\*\*\*\*\*

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. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; gli onorari per la cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

**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.

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

\*\*\*\*\*

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.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni presso la sede operativa della Cooperativa Adjuvant in Busto Arsizio, Via Bramante, n. 6d (Telefono 0331/020151 - Fax 0331/1582288 - indirizzo di posta elettronica: [esecuzioni@adjuvant.it](mailto:esecuzioni@adjuvant.it)) **dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.**

\*\*\*\*\*

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

Busto Arsizio, lì 02/11/2023

Il Professionista Delegato  
Dott. Nicola Tosi

