

Avv. Alessandra Zaro
Via Vicinale Del Ponte n. 25
21052 Busto Arsizio (VA)
Tel. e Fax 0331/625045
e-mail: studiolegalerossizaro@gmail.com
PEC: alessandra.zaro@busto.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Alessandra Zaro, con studio in Busto Arsizio, Via Vicinale Del Ponte n. 25

VISTA

l'ordinanza di delega emanata dal G.E. Dott. Marco LUALDI in data 08/01/2020 ed il successivo provvedimento emesso all'udienza del 02/09/2020 e comunicato in data 04/09/2020, con i quali è stata disposta la **vendita senza incanto** degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 22/2019 R.G.Es. promossa da PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. in qualità di mandataria di BRISCA SECURITISATION S.r.l. e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni,

VISTI

- Il verbale di esperimento di vendita deserta del 17/03/2022;
- il successivo provvedimento del G.E. del 27/04/2022;
- ritenuto necessario rifissare la vendita dei beni pignorati;

VISTI

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

FISSA

per il **giorno 13/09/2022 ore 15.30**, presso il suo studio in Busto Arsizio (VA), Via Vicinale del Ponte n. 25, **il sesto esperimento di vendita** delle seguenti unità immobiliari situate in Comune di GALLARATE - Frazione Arnate – al Corso Leonardo da Vinci n. 48: nel condominio denominato "Complesso Industriale Leonardo da Vinci", piena ed intera proprietà di **laboratorio artigianale** della superficie commerciale di 1.765,65 mq., costituito da capannone industriale posto al piano terreno, con uffici al piano primo e con annesse due porzioni di area al piano terreno in proprietà esclusiva, di cui una formante corpo unico con il capannone e l'altra in corpo staccato.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Sezione Urbana AR, Foglio 4, mappale 735, sub. 34, Corso Leonardo Da Vinci n. 48, piano T - 1, categoria D/1, consistenza 0, R.C. € 13.378,82.

Coerenze:

- del capannone e dell'area ad uso accesso esclusivo: a nord altre unità immobiliari, accesso comune ed altre unità immobiliari; a est a sud ed ad ovest altre unità immobiliari;
- dell'area formante corpo staccato: a nord a est e a sud altre unità immobiliari, ad ovest accesso comune.

Come evidenziato nella perizia di stima, si precisa che l'elaborato planimetrico di tutto il compendio immobiliare denominato EX BELLORA, in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è corretto, in quanto non è presente il frazionamento che ha generato il subalterno in oggetto. In accordo con i proprietari dei mappali a confine si dovrà provvedere a correggere e redigere un nuovo elaborato planimetrico al fine di consentire una corretta identificazione delle coerenze e dei confini di tutti i mappali e subalterni coinvolti. Si consiglia inoltre una verifica di tutti i subalterni dell'intero compendio immobiliare.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni ex art. 1117 c.c., in ragione di millesimi 36,96 (trentasei virgola novantasei) nonché la comproprietà del locale portineria e dell'alloggio del custode in ragione di millesimi 47,56 (quarantasette virgola cinquantasei).

E' stata costituita con atto autenticato dal Notaio Dott. Aldo Graffeo in data 02/07/1986 rep. 20305, 03/07/1986 rep. n. 20306 e n. 20307, ed in data 07/07/1986 rep. n. 20336, servitù di passo pedonale e carraio a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso "Leonardo da Vinci" ed a carico della porzione di area di cui al mappale 735 subalterno 28.

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 le opere di costruzione del fabbricato in questione sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi, ad eccezione del frazionamento delle unità immobiliari relative al complesso industriale autorizzato dal Comune di Gallarate (VA) in data 28/04/1986, giusta autorizzazione numero 72 prot. 2379/739 dip. IV.

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.

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

Si sottolinea che l'unità immobiliare oggetto di vendita è inserita in un ambito produttivo con valore storico i cui caratteri architettonici e tipo - morfologico rappresentano una testimonianza da salvaguardare. Pertanto sono ammissibili soli interventi di ristrutturazione e restauro conservativo, da sottoporre alla Commissione Paesaggio del Comune di Gallarate.

I beni immobili oggetto di vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'Architetto Enrica Calloni con Studio in Gallarate (VA) Via A. Volta n. 33, tel. 3472461186, email: arch.enrica.calloni@awn.it, in data 16/03/2020, 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.

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, fino a sette giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto, presentando domanda tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 560 c.p.c., con la specifica che è facoltà del Custode, Società G.I.V.G. S.r.l. con sede in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665 - 0331/320474, e-mail: visite.ba@givg.it, consentire l'accesso all'immobile anche a seguito di istanze formulate con modalità differenti rispetto a quelle previste dalla predetta norma.

La suddetta vendita avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) **la vendita viene effettuata con modalità non telematiche, senza incanto, in un unico lotto;**

2) il prezzo base è di **Euro 220.000,00** (duecentoventimila/00). Si precisa che potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00), prezzo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%;

3) le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio (VA), Via Vicinale Del Ponte n. 25, 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 sole generalità di colui che deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente;
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

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

Le offerte di acquisto dovranno contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che formula l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). 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 allegata visura del Registro delle Imprese, rilasciata in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante 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, autenticata da Notaio, dovrà essere allegata all'offerta;

- i dati identificativi (comune, via, foglio, mappale e subalterno) del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto; **si precisa che sono inefficaci le offerte inferiori di oltre ¼ al prezzo base;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento d'identità fronte-retro in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto dell'atto 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 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 U.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 intestato a " **Tribunale di Busto Arsizio – Nr. 22/2019 Rge – Avv. Zaro Alessandra**" 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.

L'offerta non potrà essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.

L'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.

4) Nella suddetta data del 13/09/2022 fissata per l'esperimento di vendita si procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti, all'esame delle offerte, che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente e si adotteranno i conseguenti provvedimenti, in particolare:

- 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 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;
- se venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'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 presenza di più offerte efficaci si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista stesso che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio 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 verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato la busta.

5) In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto entro 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita ad effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, nonché il versamento degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, con la quantificazione e le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato all'esito dell'aggiudicazione.

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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Si precisa che il credito vantato da BRISCA SECURITISATION S.r.l., creditrice procedente nella procedura, è fondiario ai sensi dell'art. 41 del d. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, pertanto la creditrice fondiaria dovrà far pervenire allo studio del professionista delegato in Busto Arsizio, Via Vicinale del Ponte n. 25, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, entro giorni 15 (quindici) dalla data di vendita.

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 tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene 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.

Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Se l'immobile è occupato da parte del debitore e del suo nucleo familiare, la liberazione potrà essere effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura dietro espressa richiesta formulata in tal senso da parte dell'aggiudicatario e raccolta a verbale al momento dell'aggiudicazione. Diversamente l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

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

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis all'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.

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

1. 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, I comma e 631 - bis c.p.c. a cura di ASTALEGALE.NET S.p.A. in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione;
2. pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il 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 S.p.A.:** 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;**
 - b) **Per il tramite del Gruppo Edicom - EDISERVICE S.R.L.:** 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 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, e www.bakeca.it; pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul **Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie.**

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 lo Studio in Busto Arsizio, Via Vicinale del Ponte n. 25, tel. e fax 0331.625045, e-mail: studiolegalerossizaro@gmail.com, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita, 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'articolo 2 comma 7 del D.M. 227/2015, mentre le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura.

Maggiori informazioni potranno essere richieste presso lo Studio del professionista delegato in Busto Arsizio, Via Vicinale del Ponte n. 25, (telefono e fax 0331.625045) indirizzo di posta elettronica studiolegalerossizaro@gmail.com, 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.

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

Busto Arsizio, lì 20 maggio 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra ZARO

