

RAG. SILVANA LO GIUDICE
c/o STUDIO ASSOCIATO RAVETTA
Via A. da Brescia n. 2
21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331.798896 – Fax 0331.772584
E-mail: aste@studioravetta.com

TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Rag. Silvana Lo Giudice, Ragioniera Commercialista con studio in Gallarate (VA), Via A. da Brescia, n. 2,

VISTA

- l'ordinanza di delega emanata dal G.E. Dott. Marco Lualdi in data 14 luglio 2021, con la quale è stata disposta la vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. **299/2020** R.G. Es. Imm. promossa dal Condominio Le Fontane rappresentato da Lattanzi Group S.r.l. e sono state delegate alla sottoscritta professionista le relative operazioni;

VISTI

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

FISSA

per il giorno **15 settembre 2022** alle **ore 10.00** presso il suo studio in Gallarate (VA), Via A. da Brescia, n. 2, il terzo esperimento di vendita senza incanto della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato in condominio sito in Comune di CERRO MAGGIORE (MI), Via F. Turati n. 23:

appartamento posto al quinto piano (sesto piano fuori terra) composto da disimpegno, due locali, servizi e balcone, con annessa cantina al piano cantinato;

il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- **foglio 3, mappale 504 sub. 42**, Via Filippo Turati n. 23, piano 5-S1, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 63 – totale escluse aree scoperte mq. 62, R. C. Euro 237,57.

Coerenze (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: vano ascensore comune, altra unità immobiliare, affaccio su Via Turati, affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune;

- della cantina: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune.

Alla suddetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al D.P.R. 380/2001 e loro successive modificazioni e integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967; agibilità del 15 gennaio 1969.

RAG. SILVANA LO GIUDICE
c/o STUDIO ASSOCIATO RAVETTA
Via A. da Brescia n. 2
21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331.798896 – Fax 0331.772584
E-mail: aste@studioravetta.com

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.

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'Arch. Esterino NIGRO in data 29 maggio 2021, che deve essere consultata dall'offerente e 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, in particolare per le difformità edilizie e tecnico impiantistiche ivi dettagliatamente indicate.

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente l'immobile oggetto di vendita forzata, fino a 7 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.. 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 – indirizzo 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 senza incanto, in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 35.840,00 (trentacinquemilaottocentoquaranta/00)**; sono inefficaci le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) il prezzo base;
- 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 Gallarate, Via A. da Brescia, 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.

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 deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale potrà anche presenziare all'udienza fissata per la vendita, in proprio o a mezzo di procuratore legale (i.e. iscritto all'Ordine degli Avvocati) abilitato in base a procura speciale autenticata da notaio. 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto; si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore a **Euro 26.880,00 (ventiseimilaottocottanta/00)** (importo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ❖ fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente; 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 dell'U.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano; se persona fisica cittadina di Stato non facente parte dell'U.E., dovrà essere allegato certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità, nonché fotocopia del passaporto e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;

- ❖ assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Busto A., n. 299/2020 RGE, Rag. S. Lo Giudice” 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 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 **15 settembre 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;
- 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 la migliore offerta; ai fini dell'individualizzazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate,

delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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 degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista delegato, mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Busto A., n. 299/2020 RGE, Rag. S. Lo Giudice" ovvero mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Busto Arsizio.

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.

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.

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, il provvedimento finalizzato alla liberazione dell'immobile potrà essere adottato dal Giudice dell'Esecuzione solo unitamente all'emissione del decreto di trasferimento ex

RAG. SILVANA LO GIUDICE
c/o STUDIO ASSOCIATO RAVETTA
Via A. da Brescia n. 2
21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331.798896 – Fax 0331.772584
E-mail: aste@studioravetta.com

art. 560 c.p.c.. Su espressa richiesta dell'aggiudicatario raccolta a verbale in sede di aggiudicazione, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode Giudiziario, con spese a carico della procedura, decorsi 60 giorni dall'emissione del decreto; diversamente l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 c.p.c. 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**.

RAG. SILVANA LO GIUDICE
c/o STUDIO ASSOCIATO RAVETTA
Via A. da Brescia n. 2
21013 GALLARATE (VA)
Tel. 0331.798896 – Fax 0331.772584
E-mail: aste@studioravetta.com

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 delegata presso lo **Studio Associato Ravetta in Gallarate (VA), Via A. da Brescia n. 2, telefono 0331.798896 - fax 0331.772584, indirizzo di posta elettronica: aste@studioravetta.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'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15, mentre le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura.

Maggiori informazioni presso lo Studio della professionista delegata in Gallarate (VA), Via A. da Brescia n. 2 (telefono 0331.798896 - fax 0331.772584, indirizzo di posta elettronica: aste@studioravetta.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.

Gallarate, lì 27 maggio 2022

La Professionista Delegata
Rag. Silvana Lo Giudice