TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 81/2021 R.G.E.

PROMOSSA DA: RED SEA SPV SRL

CONTRO: *(omissis)*

Il sottoscritto, Avvocato Nicola Paolantonio, con studio in Busto Arsizio (VA), Viale Cadorna, n. 7,

VISTA

l'ordinanza del Signor G.E. Dott. Marco Lualdi, in data 9 marzo 2022, con la quale, ai sensi degli art. 569 e seguenti c.p.c., è stata disposta la vendita forzata degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. **81/2021 R.G.E.** e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni;

FISSA

per il giorno **27 ottobre 2022, alle ore 15:30** presso il proprio studio in Busto Arsizio (VA), Viale Cadorna, n. 7, il primo esperimento di vendita forzata senza incanto dei diritti immobiliari in calce descritti, informando che in tale giorno, luogo ed ora si procederà all'esame delle offerte di acquisto, alla deliberazione sulle stesse ed all'eventuale gara tra gli offerenti

FISSA

termine agli interessati per il deposito di offerte di acquisto sino alle ore 12.00 (dodici) del giorno precedente alla vendita.

La vendita avverrà in un unico lotto.

Prezzo base: € 40.000,00 (quarantamila/00)

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad € 30.000,00 (trentamila/00) importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%.

AVVERTE

che la cauzione pari al 15% del prezzo proposto dovrà essere versata a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a:

"Trib. Busto A. n. 81/21 RGE - Avv. N. Paolantonio"

e che il predetto assegno dovrà essere necessariamente allegato all'offerta d'acquisto a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

AVVERTE

che gli immobili oggetto della vendita sono più dettagliatamente descritti nella perizia di stima in atti alla quale il sottoscritto professionista delegato rinvia integralmente anche per quanto concerne lo stato di possesso dell'immobile, la conformità degli impianti, la regolarità urbanistica, l'esistenza di eventuali pertinenze, accessori, ragioni, azioni, servitù attive e passive, diritti alle proporzionali quote di comproprietà nelle parti comuni, oneri, vincoli, pesi, di qualsiasi natura o specie anche amministrativi e tributari.

Tutti gli interessati sono tenuti a verificare presso gli Uffici Tecnici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente nonché, per quanto riguarda i terreni, la destinazione urbanistica vigente.

L'aggiudicatario, inoltre, a tutte sue cure e spese, ove ne sussistano i presupposti, potrà avvalersi 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.

Tutti gli interessati dovranno fare espressa menzione nell'offerta di acquisto di aver preso visione della perizia di stima.

AVVERTE

che tutte le attività che si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Busto Arsizio (VA), Viale Cadorna, n. 7.

AVVERTE

che sono a carico dell'aggiudicatario anticipazioni, spese, diritti, onorari, compensi e indennità spettanti al professionista delegato per registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e che sono

a carico della procedura anticipazioni e spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

AVVERTE

tutti gli interessati che é possibile di visitare gratuitamente gli immobili oggetto di vendita forzata fino a 7 giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, concordando giorno ed ora della vista con il custode giudiziario: G.I.V.G. srl, sede di Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n.3, tel. 0331.322665, oppure 0331.320474, fax 0331-1582447, mail: visite.ba@givg.it.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

in Comune di **Parabiago (MI), Frazione San Lorenzo, via A. Appiani, n. 18**, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del complesso condominiale denominato “condominio Appiani” e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione posto a piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e due balconi.

La suddetta unità immobiliare risulta distinta presso l’Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Milano e – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali di detto Comune, come segue:

- **foglio 5, mappale 129 sub. 708**, Via Appiani, n. 18, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 4, R.C. € 206,58;

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario: prospetto sul cortile comune con al di là via Appiani, prospetto sul cortile comune con al di là il mappale 89, vano scala condominiale, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto sul cortile comune con al di là il mappale 358, prospetto sul cortile comune con al di là via Martiri di Belfiore.

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

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e/o integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che le opere relative all’immobile sono state iniziate in data anteriore al 1°

settembre 1967 e che successivamente a tale data l'immobile oggetto di espropriazione non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione ad eccezione della DIA n. 621/2006.

Si segnala che dalla documentazione in atti risultano difformità edilizie per la descrizione delle quali si rinvia alla perizia in atti.

Si segnala altresì ai fini di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 560 c.p.c. che l'immobile è occupato dall'esecutato che lo detiene come abitazione principale.

Si segnala che il credito vantato da RED SEA SPV SRL nella qualità di cui in atti, è fondiario ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, pertanto, la stessa dovrà far pervenire allo studio del sottoscritto Professionista Delegato, entro giorni 15 (quindici) dalla data dell'aggiudicazione, la propria dichiarazione di credito munita dei seguenti dettagli:

- capitale iniziale - capitale residuo - rate scadute - interessi - spese -

La pubblicità, le modalità di partecipazione e le condizioni di vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" qui allegate alle quali si rimanda per quanto non previsto nel presente atto.

Busto Arsizio, lì 27 luglio 2022

Il professionista delegato

F.to Avv. Nicola Paolantonio

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
DISPOSIZIONI GENERALI
IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

VENDITA SENZA INCANTO

Ognuno, tranne il debitore esecutato, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di un procuratore legale (avvocato).

L'offerente deve presentare presso lo studio del professionista delegato una dichiarazione in bollo contenente:

1. il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente;
2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto *(che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena l'inefficacia dell'offerta)*;
4. tempo e modo di pagamento del prezzo offerto *(che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione)*;
5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1. fotocopia del documento di identità dell'offerente;
2. fotocopia permesso di soggiorno;
3. la cauzione di importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto da versarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile recante l'intestazione indicata nell'avviso di vendita.

L'offerta d'acquisto, la fotocopia del documento di identità dell'offerente e l'assegno circolare non trasferibile devono essere inseriti in una busta.

La busta deve essere presentata chiusa presso lo studio del professionista delegato entro il termine fissato nell'avviso di 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.

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

La busta chiusa una volta depositata può essere aperta solo il giorno fissato per l'esame delle offerte.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine indicato nell'avviso di vendita;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base del bene indicato nell'avviso di vendita;
- se non è prestata cauzione per un importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo proposto.

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

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto stabilito dall'art. 571 comma 3° c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi alla vendita. In mancanza il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella dichiarazione devono essere indicati anche nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio del coniuge.

Se l'offerente è minore la dichiarazione contenente l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una società dovrà essere allegata visura del Registro delle Imprese di data non anteriore ad una settimana, portante indicazione delle generalità del legale rappresentante della stessa e gli occorrenti poteri.

Nel caso in cui l'offerente sia interessato indifferentemente all'acquisto di uno tra più lotti di beni omogenei (es. uno di tre box) posti in vendita

nella medesima procedura, questi può fare offerta valida per più lotti facendo espressa menzione di volerne acquistare uno solo.

Dal momento in cui si rende aggiudicatario di uno tra i lotti posti in vendita non è obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione è immediatamente restituita all'offerente al termine della vendita.

DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA

In caso di unica offerta:

- se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quanto ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura superiore ad un quarto, il professionista delegato non può far luogo alla vendita.

Nel caso in cui vi siano più offerte valide:

il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Il rilancio minimo è stabilito dal professionista delegato al momento della gara ed il bene sarà aggiudicato a chi effettua il rilancio più alto.

In caso di mancata adesione alla gara l'immobile è venduto a colui che ha presentato la migliore offerta individuata in base ai criteri indicati dall'art. 573 c.p.c.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.

- a. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita il professionista delegato non farà luogo alla vendita e farà luogo all'assegnazione.

b. ed il prezzo offerto in all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita il professionista delegato non farà luogo alla vendita.

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dal professionista delegato entro **120 (centoventi) giorni dall'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 prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Qualora il credito vantato da uno dei creditori sia fondiario ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, questi dovrà far pervenire allo studio del Professionista Delegato, entro giorni 15 (quindici) dalla data della vendita, la propria dichiarazione di credito, munita dei seguenti dettagli:

- capitale iniziale - capitale residuo - rate scadute - interessi - spese -

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni ed eventuali servitù attive e passive, con diritto alla proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio, come per legge. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti 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.

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

Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso sia suo interesse l'assoggettamento ad IVA della vendita, di prendere contatti direttamente con il debitore esecutato o con il curatore del Fallimento.

Il decreto di trasferimento, in assenza di esibizione, al momento del versamento del prezzo, di regolare fattura IVA, sarà sottoposto alla registrazione con percezione della imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'esistenza dei requisiti richiesti per godere di tale agevolazione.

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

PUBBLICITÀ LEGALE

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 termine delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP) ai sensi dell'art. 490, co. 1, c.p.c. e dell'art. 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 termine delle offerte, sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, 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.canaleaste.it, www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.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.