

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avvocato Rossana Ponzin, con studio in Busto Arsizio, Largo Giardino n. 5, delegata dal Giudice dell'esecuzione Dott. Milton D'Ambra alle operazioni di vendita nelle **procedure esecutive immobiliari riunite nn. 161-154/2020+9/2021 RGE**;

- visti l'ordinanza di delega alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in data 14/12/2020, i decreti in data 22/06/2021 ed in data 20/08/2021 emessi dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Busto Arsizio;
 - visto il provvedimento di revoca dell'aggiudicazione emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Busto Arsizio in data 23/11/2022;
 - ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati al medesimo prezzo di cui all'ultimo esperimento di vendita;
- visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che **il giorno 28 Febbraio 2023 alle ore 13.00** in Busto Arsizio, Largo Giardino n. 5, presso lo studio del professionista delegato, si svolgerà l'esperimento di vendita senza incanto in unico lotto - le cui modalità di partecipazione sono qui allegate, dei beni immobili oltre descritti, per il prezzo base stabilito in **Euro 194.106,24 (centonovantaquattromilacentosei/24)**; si precisa che potranno essere ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 145.579,68 (centoquarantacinquemilacinquecentosettantanove/68). Qualora tale offerta ribassata sia l'unica pervenuta al professionista delegato, 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.

1. I beni di cui sopra sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima in data 17/08/2021, a firma dell'esperto arch. Roberto Bernasconi, con studio in Castellanza (VA), via Don Minzoni n. 40, 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 pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

2. Tutte le attività che, ai sensi dell'art. 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 il suo studio in Busto Arsizio, largo Giardino n. 5, tel. 0331/1586994 – fax 0331/1582293, ove potrà essere acquisita ogni informazione.

3. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, comprensivo delle spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. 217/2015.

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

1) pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP), ai sensi dell'art. 490, I comma cpc e 631 bis cpc, a cura di Astalegale.net Spa, in qualità di soggetto legittimato alla pubblicazione;

2) pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. sui seguenti canali pubblicitari ai sensi dell'art. 490 II e III comma cpc:

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 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 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.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.

Descrizione degli immobili

in Comune di San Giorgio su Legnano (MI), via Gorizia n. 36/38, per la piena ed intera proprietà, villa singola così composta:

- a piano terra, laboratorio, composto da un vano ad uso laboratorio, due vani deposito, ripostiglio, disimpegni, servizi e vano scala (in perizia "Corpo A");

- a piano primo, appartamento ad uso abitativo composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e vano scala, oltre ad ampio locale ad uso cantina a piano seminterrato (in perizia "Corpo B"),

il tutto con circostante area cortilizia pertinenziale, nonché striscia di terreno adiacente detta area cortilizia.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

foglio 6, mappale 143 subalterno 702 graffato al mappale 282, via Gorizia n. 36, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 229, superficie catastale mq 256, rendita Euro 461,25;

foglio 6, mappale 143 subalterno 701, via Gorizia n. 36, piani 1-S1, categoria A/7, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 190, Euro 560,36.

L'area cortilizia risulta distinta a Catasto Terreni del Comune di San Giorgio su Legnano alla partita 1, foglio 6, mappale 143, ente urbano di ha 0.05.30.

La striscia di terreno adiacente la citata area cortilizia risulta distinta a Catasto Terreni del Comune di San Giorgio su Legnano al foglio 6, mappale 218, qualità bosco ceduo di ha 0.00.95, reddito dominicale Euro 0,20, reddito agrario Euro 0,03. Confini a corpo dell'intero mappale 143 da nord-est in senso orario: via Gorizia, via A. Moro, mappale 250, mappale 249 e mappale 142.

Si precisa che sussiste diritto di passaggio sulla scala a favore della porzione immobiliare sita ai piani primo e seminterrato, distinta al foglio 6, mappale 143 sub. 701, onde consentire l'accesso a detta porzione.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

In relazione alla L. 28.02.1985 n. 47 ed al D.P.R. 380/01 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, dalla documentazione e dalla perizia in atti risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

pratica edilizia n. 45/1967 per lavori di costruzione rustico e recinzione;

pratica edilizia n. 135/70 per lavori di realizzazione di casa di abitazione e laboratorio, presentata il 30/12/1970 con il n. 7716 di protocollo, rilasciata il 25/03/1971. Agibilità del 23/12/1975;

pratica edilizia n. 22/72 per lavori di recinzione;

pratica edilizia n. 70/84 per lavori di recinzione;

pratica edilizia n. 76/77 per lavori di costruzione di pensilina per copertura ingresso rilasciata il 09/06/1978;

pratica edilizia n. 9/1980 per lavori di ampliamento laboratorio, presentata il 02/02/1980, agibilità non ancora rilasciata. Presentata dichiarazione di rinuncia alla concessione edilizia in data 15/10/1980;

pratica edilizia n. 31/2012 per lavori di recinzione; agibilità non ancora rilasciata.

Dalla perizia emerge inoltre che sono state riscontrate le seguenti difformità: in relazione al Corpo A (mappale 143 sub 702 graffato al mappale 282) modifiche interne, parziali modifiche di facciata in prossimità dell'accesso carraio su via A. Moro per l'accesso ad un ripostiglio non dichiarato, tettoia prospiciente il cortile lato nord non dichiarata e ampliamento del deposito. Le difformità sono regolarizzabili mediante demolizione delle opere abusive e presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con conseguente rifacimento delle schede catastali per la regolarizzazione delle modifiche interne (parti sanabili).

In relazione al Corpo B (mappale 143 sub. 701), presenza di strutture in alluminio tipo veranda in corrispondenza dei balconi. Le difformità sono regolarizzabili mediante la rimozione di dette strutture.

In ordine alle aree esterne, nella perizia viene altresì precisato quanto segue:

- il terreno di cui al foglio 6 mappale 218 di Catasto Terreni identifica il lato est del sedime della villa all'interno della recinzione, ed allo stato attuale, tale particella non ha una propria indipendenza, risultando inglobato nella scheda catastale relativa al Corpo A, con necessità di trasferimento al catasto urbano;

- il terreno individuato come al Catasto Terreni al foglio 6, particella 142/B, 90 mq, non risulta esistente al catasto fabbricati e pertanto non è identificabile.

Si richiama integralmente quanto indicato nella perizia estimativa al paragrafo 8 – Giudizi di conformità.

Coloro che vorranno partecipare sono in ogni caso 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. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.1985 n. 47.

Si informano tutti gli interessati che è data la possibilità di visitare gratuitamente gli immobili oggetto di vendita forzata, sino a sette 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..

E' facoltà del Custode (società G.I.V.G. srl, con sede in Busto Arsizio, viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665, 0331/320474, fax 0331/1582447, 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.

VENDITA SENZA INCANTO

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00, in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo studio della professionista delegata, in Busto Arsizio Largo Giardino n. 5, entro le ore 12.00 del giorno 27 Febbraio 2023 (ed in ogni caso nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12).

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome della professionista delegata e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

► il 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**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, in proprio o a mezzo di procuratore legale (i.e. iscritto all'Ordine degli Avvocati) munito di procura speciale notarile che dovrà essere allegata all'offerta in originale o in copia autentica.

Ai sensi dell'art 579 comma 3 cpc l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 cpc deve dichiarare al professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome del soggetto per il 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 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 la 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; **sono inefficaci le offerte inferiori di oltre 1/4 al prezzo base**

► l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

2. 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.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica: fotocopia del documento di 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: certificato del registro delle imprese attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante;

- se persona fisica cittadina di Stato facente parte della C.E.: fotocopia fronte-retro di un documento d'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 d'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 n. 161/2020 RGE Ponzin Rossana", per un importo pari al **15 (quindici) % del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERÀ LA NON AMMISSIBILITÀ ALLA VENDITA.

4. L'offerta presentata 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.

5. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicati dalla professionista delegata, mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva, indicate dalla professionista delegata.

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

6. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione, oltre che essere passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c. nel caso di successiva aggiudicazione.

7. In caso di gara disposta dalla professionista delegata l'offerta minima in aumento verrà determinata dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara.

Alla data fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti, si procederà 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;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- in presenza di più offerte efficaci, si procederà, in ogni caso e contestualmente, ad una gara sull'offerta più alta;
- 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;
- 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'individuazione 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.

La vendita avviene 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.

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 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, 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 o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esse, se esistenti al momento della vendita, 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, 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; diversamente l'aggiudicatario potrà optare per la liberazione a suo onere e spese.

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

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.

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

Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Rossana Ponzin, con studio in Busto Arsizio, Largo Giardino n. 5 (tel. 0331.1586994 fax 0331.1582293 e.mail rossana.ponzin@gmail.com) dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12, 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.

Busto Arsizio, 06/12/2022.

F.to La Professionista delegata
Avv. Rossana Ponzin