

**Avv. Mara Calembò**  
Via Milano 14, Busto Arsizio (VA)  
Tel. 0290751665 Fax 0290785079  
segreteria.basiglio@fclegali.it

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO  
RGE 453/2021 – Dr.ssa BALLARINI

PROMOSSA DA

**Creditore procedente** (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

**CONTRO**

**Debitori esecutati** (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA – PRIMO ESPERIMENTO**

per il giorno

28/02/2023 ore 11.45

L'avv. Mara Calembò, con Studio in Busto Arsizio (VA), via Milano 14, presso Studio Legale Avv. Diego Mazza (e-mail [segreteria.basiglio@fclegali.it](mailto:segreteria.basiglio@fclegali.it), tel. 0290751665 e fax 0290785079), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

**AVVISA**

della vendita del diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti

**LOTTO UNICO**

Prezzo base euro 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento/00)

Offerta minima euro 58.875,00 (euro cinquantottomilaottocentosettantacinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara: determinato dal delegato prima della gara

**Descrizione dell'immobile**

**Appartamento sito in Comune di DAIRAGO (Mi) Piazza Giuseppe Mazzini 5**, composto da soggiorno, cucina, un locale, disimpegno e bagno, censito al catasto dei fabbricati del predetto Comune al fg. 5, part. 681, sub. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini n.5, piano: T, oltre a vano cantina pertinenziale, posto al piano interrato, così censita fg. 5, part. 681, sub.48, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita euro 10,07, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini n.5, piano: S1

Confini, da nord-est in senso orario dell'appartamento: mappale n.147, unità sub.10, corte comune interna sub.1, unità sub.8; della cantina: terrapieno, cantina sub.47, corridoio comune sub.1, cantina sub.49. Alle suddette unità immobiliari competono, e sono comprese nella presente vendita, le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

**Menzioni urbanistiche.**

Il Perito Estimatore ha reperito le seguenti pratiche:

- Adozione Piano Di Recupero Piazza Mazzini N. Pe 4/2006, rilasciata il 16/01/2006;
- Denuncia Inizio Attivita' N. Pe 74/2007, per lavori di nuova costruzione edificio uso residenziale e terziario, presentata il 30/10/2007, agibilità non ancora rilasciata. Pratica edilizia presentata a seguito del diniego della precedente PE 65/2007;

- Denuncia Inizio Attività' N. Pe 24/2008, per lavori di Opere Di Urbanizzazione Primaria E Secondaria, Presentata Il 17/04/2008;

- PGT vigente: l'immobile ricade in zona Nuclei Di Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.d.P.: dall'art 22 all'art 28, schede dalla 8 alla 11.

Conformità edilizia. Il Perito Estimatore ha rilevato le seguenti criticità:

- difformità dimensionali della cantina regolarizzabili mediante presentazione di CILA in sanatoria, i cui costi sono preventivabili in euro.2.000,00;

- assenza di agibilità, i costi preventivabili (puramente indicativi e di massima) sono pari ad euro 3.500,00.

Conformità catastale. Il Perito Estimatore ha rilevato le seguenti criticità:

- difformità nel dimensionamento della cantina, regolarizzabili mediante aggiornamento scheda planimetrica tramite procedura DOCFA a seguito di presentazione di CILA in sanatoria. I costi di regolarizzazione sono preventivabili in euro.600,00

Altre difformità: Il Perito Estimatore ha altresì rilevato la mancanza delle certificazioni degli impianti. I costi di verifica, adeguamenti e rilascio certificazioni sono preventivabili in euro.2.500,00.

Stato occupativo: l'immobile è occupato da terzi ed è in corso l'ordine di liberazione.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

##### 1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte, in bollo da euro 16,00 ed in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo Studio del delegato **dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, fino alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.**

**Le buste dovranno essere depositate previo appuntamento telefonico al n. 0331/1740532.**

Sulla busta devono essere indicate esclusivamente nome e cognome della persona deposita la busta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. La persona che deposita la busta deve farsi identificare dal Professionista Delegato, mediante documento.

**L'OFFERTA È IRREVOCABILE** per il termine di 120 gg ex art. 571, co 3 cpc, anche per l'ipotesi in cui la vendita venga sospesa o se l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

**Saranno dichiarate inefficaci:** le offerte prive di sottoscrizione; le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra; le offerte inferiori di oltre ¼ al prezzo base d'asta; le offerte non accompagnate da cauzione.

**L'offerta dovrà contenere:**

Per le persone fisiche: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione del regime patrimoniale e domicilio.

Documenti da allegare all'offerta:

-Cittadini italiani: fotocopia di valido documento di identità;

-Cittadini di Stato facente parte della C.E.: fotocopia fronte-retro di un documento d'identità in corso di validità, codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano, nonché fotocopia del passaporto;

-Cittadini 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.

-Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e devono essere prodotti i relativi documenti di identità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc).

-Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Per le persone giuridiche società: certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, cui deve essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente.

Per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, onlus, etc): il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante.

In ogni caso l'offerta dovrà contenere: il numero di telefono del soggetto che formula l'offerta o del suo legale rappresentante, i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad 1/4 del prezzo minimo indicato come base d'asta, a pena esclusione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

**Nota bene:** non è possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato, mediante inserzione nella busta, un **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Tribunale di Busto Arsizio, 453/2021 RGE, CALEMO MARA"**, il cui importo dovrà essere non inferiore al **15% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione.

La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso l'offerente non diventi aggiudicatario.

Nota bene: L'ERRATA INTESTAZIONE DELL'ASSEGNO COMPORTERA' LA NON AMMISSIBILITA' ALLA VENDITA.

**Potranno partecipare alla vendita:** l'offerente personalmente, oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile, oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro 3 giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

**2) L'ESPERIMENTO DI VENDITA:**

Nel giorno indicato nell'instestazione del presente avviso presso lo Studio del Delegato, è fissata la vendita e la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé, per la deliberazione sulle offerte (ex artt. 571 e 572 cpc) che saranno pervenute e per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c.

#### **Deliberazioni sull'offerta (art. 572 cpc) ed eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 cpc)**

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari al prezzo base d'asta**, il Delegato aggiudica il bene all'offerente,
- Se viene presentata un'offerta **inferiore fino ad 1/4 del prezzo base**, il Delegato aggiudica l'immobile, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con **aumento minimo dell'importo che sarà indicato dal Professionista Delegato prima dell'inizio della gara** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il GE non dà luogo alla vendita).

#### **3) PAGAMENTI:**

Entro e non oltre il termine di **giorni 120**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare con le modalità che saranno comunicate dal Professionista Delegato, le seguenti somme:

-il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., nel qual caso andrà disposto un ulteriore bonifico o assegno circolare, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Professionista Delegato);

-la quota a suo carico del **compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante ad euro 697,84 per vendite fino ad euro 100.000,00, euro 1.046,76 per vendite fino ad euro 500.000,00 ed euro 1.395,68 per vendite superiori ad euro 500.000,00 (da intendersi comprensivi degli accessori di legge);

-le spese per l'esecuzione delle formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto;

-In caso di mancato versamento del saldo prezzo, degli oneri, dei diritti e delle spese, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con incameramento della cauzione a titolo di multa (si applica inoltre l'art. 177 disp. att. c.p.c. *"L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita. Il decreto del giudice costituisce titolo esecutivo a favore dei creditori ai quali nella distribuzione della somma ricavata è stato attribuito il credito da esso portato"*)

\*\*\*

**Avvertenza per il Creditore Fondiario:** Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le

modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

\*\*\*

#### **4) AVVERTENZE GENERALI**

- Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- **L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;** in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato, ai fini di cui all'art. 585 co. 3 c.p.c.
- L'aggiudicatario o l'assegnatario hanno facoltà di subentrare nel mutuo ipotecario contratto dal debitore (si tratta di una mera facoltà, prevista dall'art 508 c.p.c.)
- Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti;
- Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata dal Custode giudiziario.
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Estimatore che deve essere consultata dall'offerente (**sul portale delle vendite pubbliche sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>**) 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.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, su richiesta degli interessati;
- Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ai sensi dell'art 570 c.p.c.
- Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo [segreteria.basiglio@fclegali.it](mailto:segreteria.basiglio@fclegali.it) o via fax al num. 0290785079 o telefonicamente ai nn. 0290751665 il pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

Custode Giudiziario: **Custode Giudiziario**: Custode Giudiziario: Custode Giudiziario: G.I.V.G. S.R.L., Via Sardegna 3, Busto Arsizio, tel. 0331/322665 E-MAIL: [visite.ba@givg.it](mailto:visite.ba@givg.it)

La visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Busto Arsizio, 30/11/2022

Aw. Mara Calemo