

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

**SEZIONE II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE dell' ESECUZIONE DOTT. SSA MARIA ELENA BALLARINI**

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

\* \* \*

Il sottoscritto Dott. Enrico Ceriani, Dottore Commercialista con studio in Legnano, via XXIX Maggio n. 18, delegato dal Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Maria Elena Ballarini alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare **15/2022** promossa da [REDACTED]

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Busto Arsizio in data 14/09/2022;

- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

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

**AVVISA DELLA VENDITA IMMOBILIARE**

**SENZA INCANTO (offerte in busta chiusa)**

**ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**

che il giorno **31/01/2023 ore 9.30** nello Studio Ceriani in Legnano, via XXIX Maggio 18,

avanti il professionista delegato alle operazioni di vendita Dott. Enrico Ceriani, si procederà al **PRIMO** esperimento di vendita senza incanto con le modalità qui di seguito precisate, dei beni immobili sotto descritti siti in **CERRO MAGGIORE (MI)**:

**LOTTO 1:** per il prezzo base stabilito in Euro **58.183,30** (cinquantottomilacentottantatre/30) per il bene 0001 sito in Cerro Maggiore, via San Clemente n. 47:

- APPARTAMENTO della superficie commerciale di mq 67,66 costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera (ex cucina), camera matrimoniale, bagno e servizi, con annessi un balcone e una veranda, il tutto al piano settimo, e pertinenziale locale adibito a cantina al piano interrato.

Si precisa che sono efficaci anche le offerte presentate per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta decurtato del 25% pari ad Euro **43.637,47** (quarantatremilaseicentotrentasette/47).

Qualora tale offerta "ribassata" sia l'unica pervenuta e non siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'aggiudicazione quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

\* \* \*

1) I beni immobili oggetto di vendita forzata, sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall' Arch. Enrica Calloni in data 21/07/2022 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni, in particolare per le difformità edilizie e catastali ivi dettagliatamente indicate.

2) 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 il proprio studio in Legnano, via XXIX Maggio n. 18 (Tel. 0331 599454, indirizzo di posta elettronica: [enrico.ceriani@studioceriani.com](mailto:enrico.ceriani@studioceriani.com)), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario gli onorari, comprensivo delle spese generali, oltre a diritti, compensi e indennità spettanti al professionista delegato, relativi alla fase di trasferimento e le spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (art.2, comma 7 D. M. 217/2015), nonché la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, ove non presente e se necessario, mentre le spese per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura.

4) l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per termine delle offerte ai sensi dell'art. 490 I comma c.p.c. e 631 bis c.p.c. mediante inserimento dei dati richiesti sul Portale delle vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (PVP) a cura di Astalegale.net Spa, in qualità di soggetto Legittimato alla Pubblicazione. Le spese per la pubblicità sul PVP, pari a € 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente;

b) pubblicazione da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per termine 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 c.p.c.:

b.1) per il tramite di [ASTALEGALE.NET](http://ASTALEGALE.NET) SPA: pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale nonché dell'ordinanza di vendita nel sito del Tribunale di Busto Arsizio [www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it](http://www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it) e nel portale [www.astalegale.net](http://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.2) 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it),

[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://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 degli immobili in procedura); pubblicazione dell'annuncio di vendita attraverso il servizio Gestionale Aste sui maggiori portali immobiliari privati: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### **CERRO MAGGIORE (MI)**

#### **LOTTO 1: VIA SAN CLEMENTE N. 47**

#### **LOTTO 0001 – APPARTAMENTO CON CANTINA**

Ubicazione: CERRO MAGGIORE (MI)

Diritto venduto: piena proprietà

Stato dell'immobile: libero.

Descrizione: - appartamento della superficie commerciale di mq 67,66 costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera (ex cucina), camera matrimoniale, bagno e servizi, con annessi un balcone e una veranda, il tutto al piano settimo, e pertinenziale locale adibito a cantina al piano interrato.

#### Identificazione catastale

- foglio 3 particella 510 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione 4, piano: S1-7;

Certificazione Energetica: l'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

#### Pratiche edilizie

Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N. 20/63 e successive varianti, intestata a Immobiliare Italia, per lavori di costruzione di 7 fabbricati, presentata il 08/02/1963 con il n. 1255 di protocollo, rilasciata il 23/02/1963 con il n. 20/63 di protocollo, agibilità del 15/01/1969.

#### GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità Edilizia: Nessuna Difformità

Conformità Catastale: Nessuna Difformità

Conformità Urbanistica: Nessuna Difformità

Corrispondenza Dati Catastali/Atto: Nessuna Difformità

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia estimativa in atti.

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.

\* \* \*

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

È data la possibilità di visitare l'immobile oggetto di vendita forzata, tramite la Società G.I.V.G. SRL, filiale di Busto Arsizio (VA) Via Sardegna n. 3- tel. 0331 322665 - 320474- e-mail: [VISITE.BA@GIVG.IT](mailto:VISITE.BA@GIVG.IT)

Le visite potranno avere luogo fino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

\* \* \*

#### VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto, in marca da bollo da Euro 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio Dott. Enrico Ceriani, sito in Legnano, via XXIX Maggio n. 18, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita ed in ogni caso nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.00.

La busta chiusa, al momento della consegna, non dovrà presentare alcuna scritta o altro segno.

Sulla busta chiusa dovranno soltanto essere indicate:

- le generalità di chi deposita la busta, 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 dovrà obbligatoriamente contenere:**

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto o soggetti che formulano 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 presenziare all'udienza fissata per la vendita. Ai sensi dell'articolo 571 comma 1 c.p.c., ciascun offerente è ammesso a formulare offerta per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (iscritto all'Ordine degli Avvocati) abilitato in base a procura speciale autenticata.

Ai sensi dell'articolo 579 comma 3 c.p.c. l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 583 c.p.c. deve dichiarare al professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.

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 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 allegato l'atto da cui risultino i poteri ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; il certificato del registro delle imprese dovrà essere stato rilasciato in data non anteriore a 15 giorni dalla presentazione dell'offerta.

I dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;

2. L'indicazione del prezzo offerto. Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore a:

LOTTO 1 - € 43.637,47 (quarantatremilaseicentotrentasette/47) importo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%

3. Il termine per il pagamento del prezzo stesso;
4. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Qualora non fosse espressamente indicato nell'offerta, il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- fotocopia del documento di identità (fronte – retro) 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 l'offerente è minorenne, l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se persona fisica cittadina di stato non comunitario, 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 Arsizio, n.15/2022 RGE Ceriani Enrico" dell'importo corrispondente al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o nel caso di mancata comparizione dell'offerente o mancato versamento del saldo prezzo.

**L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno e in mancanza dei dati obbligatori sopra indicati.**

**Sono inefficaci le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto il prezzo base.**

**La suddetta 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.

In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto:

nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza entro 120 (centoventi) giorni dalla data della aggiudicazione:

- ad effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, come indicate dal professionista delegato mediante bonifici su conto corrente bancario intestato all'esecuzione, e che in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

L'aggiudicatario ha la facoltà di provvedere al versamento del prezzo dell'immobile oggetto dell'incanto a mezzo di mutuo ipotecario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, con garanzia sul medesimo immobile.

In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e

quanto da lui versato a titolo di cauzione sarà incamerato dalla procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario

dichiarato decaduto sarà inoltre passibile di condanna ai sensi dell'art.587 cpc nel caso di successiva aggiudicazione.

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,
- In presenza di più offerte efficaci, si procederà in ogni caso e contestualmente ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, con rilancio minimo che verrà comunicato ad inizio gara.
- Se venissero presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara 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;
- 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.

\* \* \*

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, 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, ovvero 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 dal debitore o 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 o dell'assegnatario, 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 D.M. 217/2015. Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso di 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 dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

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

\* \* \*

Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Maggiori informazioni presso lo Studio del professionista delegato in Legnano (MI), via XXIX Maggio n. 18, tel. 0331 599454, indirizzo di posta elettronica: [enrico.ceriani@studioceriani.com](mailto:enrico.ceriani@studioceriani.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.

Legnano, 06/10/2022

Il Professionista Delegato

Dott. Enrico Ceriani