

Avv. VALERIA RESTIVO  
Viale DUCA D'AOSTA n. 15  
21052 BUSTO ARSIZIO (VA)  
T/F 0331-13.90.288  
PEC valeria.restivo@busto.pecavvocati.it  
mail: valeria\_restivo@hotmail.com

## TRIBUNALE CIVILE DI BUSTO ARSIZIO

### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta, Avv. Valeria Restivo, con studio in Viale Duca D'Aosta n. 15 a Busto Arsizio (VA)

#### VISTA

- l'ordinanza di delega emanata dal G.E., Dott.ssa E. Tosi, in data 14.09.2022, notificata via PEC in data 15.09.2022, con la quale è stata disposta la vendita degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. **41/2022** R.G. Es. Imm. promossa da Condominio "LE FONTANE" e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

#### VISTI

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

#### FISSA

per il giorno **02 marzo 2023 alle ore 16:00** presso il suo studio in Viale Duca D'Aosta n. 15 a Busto Arsizio (VA) il I (primo) esperimento di vendita della piena ed intera proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte di un edificio residenziale sito in Comune di Cerro Maggiore (MI) via San Clemente n. 47 e precisamente:

- Appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) costituito da ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno camera, bagno, due balconi oltre a cantina pertinenziale posta al piano seminterrato primo.

il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 3, particella 510, sub. 13, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 64,00 mq, rendita catastale euro 278,89, indirizzo catastale: via Circonvallazione n. 4, piano: 4-S1;

Confini dell'appartamento: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, cortile.

Confini della cantina: terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio, altra unità immobiliare.

In relazione alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed al D.P.R. 380/2001 e loro successive modificazioni ed integrazioni, dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Nulla osta per opere edilizie N. 20/63 per lavori di costruzione di n. 2 fabbricati H 23,15 m, 2 fabbricati H 32,75 m, 3fabbricati H 29,75 m, rilasciata il 23.02.1963.

Nulla osta per opere edilizie N. 118/1963 prot. N. 6170 per lavori di varianti al progetto già presentato per la costruzione di fabbricati in via San Clemente, rilasciata il 03.07.1965, agibilità del 15.01.1969.

Coloro che vorranno partecipare sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente (conformità edilizia e catastale).

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'Ing. Sandro Montonati in data 24.06.2022 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 vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni, con particolare riferimento alle difformità ivi evidenziate.

\*\*\*\*\*

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 40.000,00 (quarantamila/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 Viale Duca D'Aosta n. 15 a Busto Arsizio (VA) 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 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 come previsto dall'art. 571 co. 1 c.p.c. 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, rilasciato in data non anteriore a un mese dalla presentazione delle offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta ovvero 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 ad **Euro 30.000,00 (trentamila/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 della C.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 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 - Esec. Imm.re n. 41/2022 RGE - Avv. Restivo Valeria" 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 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 Arsizio - Esec. Imm.re n. 41/2022 RGE - Avv. Restivo Valeria" ovvero mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato all'esecuzione.

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 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.

Si precisa che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

\*\*\*\*\*

Il presente avviso di vendita 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](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) 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](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 dell'immobile staggito); pubblicazione 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**.

\*\*\*\*\*

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 lo **Studio Avv. Valeria Restivo in Viale Duca D'Aosta n. 15 a Busto Arsizio (VA), T./Fax 0331-13.90.288**

**indirizzo di posta elettronica: [valeria.restivo@busto.pecavvocati.it](mailto:valeria.restivo@busto.pecavvocati.it), 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 del professionista delegato in Viale Duca D'Aosta n. 15 a Busto Arsizio (VA), T/F 0331-13.90.288 indirizzo di posta elettronica: [valeria.restivo@busto.pecavvocati.it](mailto:valeria.restivo@busto.pecavvocati.it), 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.  
Busto Arsizio, 3.10.2022.

Il Professionista delegato  
F.to Avv. Valeria Restivo