

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **51/2016 R.G.E.**

PROMOSSA DA: Banca Popolare di Vicenza

CONTRO: (*omissis*)

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

VISTA

l'ordinanza del Signor G.E. Dott.ssa Elisa Tosi, in data 19 ottobre 2016 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. **51/2016 R.G.E.** e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

FISSA

per il giorno **23 gennaio 2020, alle ore 17.00**, presso il proprio studio in Busto Arsizio, Viale Cadorna, n. 7, il quinto 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 più lotti.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

in **Comune di Busto Arsizio, frazione Borsano, Via Silvestre, n. 6**, la piena proprietà del seguente porzione immobiliare:

- **Deposito artigianale** della superficie commerciale di 82 mq circa, composto da due vani a piano terra e due vani a piano primo, con annessa area nuda di pertinenza.

La suddetta unità immobiliare risulta distinta presso l'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Varese – Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali di detto Comune, sezione Borsano, come segue:

- **sez. BO, foglio 5, mappale 4569, sub. 501**, Via Belgioioso, snc. piano T-1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 72, R.C. Euro 215,67;

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:

- Via Belgioioso, mapp. 4570, mappale 4569, mappale 3547 e mappale 3548.

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.

Si segnala che si tratta di bene attualmente privo di accesso.

Prezzo base: Euro 22.528,00 (ventiduemilacinquecentoventotto/00)

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 16.896,00 (sedecimilaottocentonovantasei/00), importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%.

LOTTO 4

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

in **Comune di Busto Arsizio (VA), frazione Borsano, Via Silvestre n. 6**, la piena proprietà del seguente porzione immobiliare facente parte di un fabbricato in condominio :

- **appartamento** ad uso abitazione posto a piano terreno composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico, con annessi area nuda in uso esclusivo destinata a giardino e cantina a piano seminterrato.

La suddetta unità immobiliare risulta distinta presso l'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Varese, Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali di detto Comune, sez. Borsano, come segue:

- **sez. BO, foglio 5, mappale 4569, sub. 507**, Via Silvestre, s.n.c., piano T-S1, categoria A/2, classe 4, vani 3, R.C. Euro 364,10;

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:

unità immobiliari ai subb. 524, 506, ancora 524 su due lati e 504.

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 alla

edificazione dell'intero stabile di cui le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono parte, è stato edificato in forza di permesso di costruire n. 97/2006 rilasciato dal comune di Busto Arsizio in data 23 giugno 2006, n. 36105 di prot., nonché di successiva DIA in data 18 marzo 2011, n. 18442 di prot., munita di agibilità del giorno 18 luglio 2012, n. 41138 di prot.

Si segnala che dalla perizia in atti risulta che le singole unità immobiliari devono essere completate nelle finiture e che gli impianti sono privi di certificazione di conformità, a tale riguardo per una più ampia e dettagliata descrizione si rinvia alla perizia in atti.

Prezzo base: Euro 69.120,00 (sessantanovemilacentoventi/00).

Si precisa che sono efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 51.840,00 (cinquantunomilaottocentoquaranta/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:

" Es. Imm. n. 51/16 Trib. Busto A. Avv. Paolantonio N."

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, 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. Si segnala che il credito vantato da Banca Popolare di Vicenza, 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 -
al fine di consentire all'aggiudicatario il versamento del saldo prezzo direttamente a sue mani.

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, li 31 ottobre 2019

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 -

al fine di consentire all'aggiudicatario il versamento del saldo prezzo direttamente a sue mani.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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 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.

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, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" ai sensi degli artt. 490, comma I e 631 bis c.p.c.
2. Inserimento, tramite la società ASTALEGALE.NET SPA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, di un annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it;
3. Invio di copia degli atti indicati al punto 2 al Custode Giudiziario;
4. Pubblicazione, da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, ai sensi degli articoli 571 e 572 Codice di Procedura Civile, sui seguenti canali pubblicitari:
 - a. Per il tramite di ASTALEGALE.NET: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.astalegale.net; allestimento e mantenimento del **Punto Informativo** ubicato al piano terra del Palazzo di Giustizia; pubblicazione degli avvisi di vendita **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; per estratto, pubblicazione sul quotidiano **La Repubblica edizione regionale** nonché sul **Free Press distrettuale Aste Giudiziarie edito da "Edicom Finance s.r.l."**;
 - b. Per il tramite della concessionaria AMC MANZONI: pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale www.immobiliare.it;
 - c. Per il tramite di EDISEVICE SRL: pubblicazione degli avvisi tramite i servizi **Postal Target** (invio di un congruo numero di missive ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito); pubblicazione dell'avviso di vendita, attraverso il servizio **Gestionale Aste**, sui maggiori portali immobiliari privati: www.casa.it ed www.attico.it oltre che su tutti i siti specializzati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it, a cura di "Ediservice Srl".