

**Avv. Chiara Lepore**  
21052 Busto Arsizio (VA), via Arona n. 4  
Tel. 0331/323021-636754  
Email lepore.chiara@gmail.com  
Pec lepore.chiara@busto.pecavvocati.it

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

La sottoscritta **Avv. Chiara Lepore**, avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Busto Arsizio, domiciliata ai fini del presente avviso presso il proprio studio sito in Busto Arsizio, via Arona n. 4, professionista delegato ex art. 591 c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 348/2018,

#### **VISTO**

- il provvedimento reso in data 29/05/2019 dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Carmelo Leotta, di delega delle operazioni di vendita;
- il disposto di cui agli articoli 567, 569 e 591 bis c.p.c.

#### **AVVISA**

- che **entro le ore 12.00 del giorno 14 marzo 2022** potranno essere presentate presso il proprio studio sito in Busto Arsizio, via Arona n. 4 (ed in ogni caso nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00), le offerte di acquisto o di assegnazione per i beni immobili (venduti in un unico lotto) siti nel comune di Castano Primo, di seguito meglio descritti e identificati.

Il prezzo base di aggiudicazione è stabilito in **Euro 184.000,00= (Euro centottantaquattromila/00)** determinato da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 29/05/2019.

**Saranno ritenute efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad Euro 138.000,00 (Euro centotrentottomila/00)**, importo questo corrispondente al prezzo base decurtato del 25%.

Qualora tale offerta ribassata sia l'unica pervenuta al Professionista Delegato e non siano state presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione ove si possa ritenere che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e se l'offerente non presta cauzione.

## **FISSA**

la convocazione delle parti e degli offerenti avanti a sé e presso il proprio studio per il giorno 15 marzo 2022 alle ore 10,00, per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

E' data la facoltà agli interessati di visionare gratuitamente gli immobili pignorati sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte e richiedere notizie circa lo stato occupativo degli stessi contattando il nominato Custode Giudiziario, Soc. G.I.V.G. SRL, con sede in 21052 Busto Arsizio, viale Sardegna 3 (tel. 0331.322665-0331.320474 - e-mail visite.ba@givg.it).

Tutte le attività che ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista incaricato presso il proprio studio, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione. Si precisa altresì che ai sensi dell'art. 570 c.p.c le generalità del debitore e ogni ulteriore informazione potranno essere richieste e ottenute presso la Cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio da chiunque vi abbia interesse.

I beni di cui sopra sono meglio descritti (oltre che nel presente avviso di vendita) nella relazione di stima in data 15/04/2019 e nei chiarimenti in data 14/09/2020, redatti dall'esperto nominato Geom. Stefano Desca, che devono essere consultati dall'offerente ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, la conformità edilizia e catastale.

Sono posti a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, nonché quanto dovuto al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dall'articolo 2 comma 7 del D.M. 217/2005.

Le spese per la cancellazione delle formalità preesistenti sono a carico della procedura.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

CASTANO PRIMO (MI)

Via Ponte Castano

LOTTO UNICO per la quota di 1/1 di piena proprietà, trattasi di

A) area edificabile avente una superficie catastale pari a mq. 586 sulla quale sono state edificate parti delle strutture portanti di una villetta bifamiliare (edificio A3 e A4), oggi in stato di abbandono. L'accesso avviene da laterale di via Ponte Castano. L'area fa parte di un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 02/07/2007.

### Identificazione catastale:

foglio 17 particella 901 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 292

foglio 17 particella 902 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 294

B) area edificabile avente una superficie catastale pari a mq. 644, tutt'ora ineditata. In base ai titoli abilitativi precedentemente rilasciati, vi può essere realizzata una villetta bifamiliare (edificio A5 e A6 avente le stesse dimensioni di quello parzialmente realizzato A3 e A4 posto a fianco). L'accesso avviene da laterale di via Ponte Castano. L'area fa parte di un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110 del 02/07/2007.

### Identificazione catastale:

foglio 17 particella 903 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 2, superficie 294, deduzione IE2A, reddito agrario 2,13 €, reddito dominicale 1,72 €

foglio 17 particella 904 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 2, superficie 335, deduzione IE2A, reddito agrario 2,42 €, reddito dominicale 1,96 €

foglio 17 particella 906 (catasto terreni), qualità/classe rel acq  
es, superficie 15

C) terreno da adibirsi a strada interna al Piano di Lottizzazione  
residenziale di iniziativa privata denominato "P.L. di via Ponte  
Castano" approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 110  
del 02/07/2007 avente una superficie catastale pari a mq. 482,  
laterale di via Ponte Castano. Si specifica che viene venduta la  
quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 905 (catasto terreni), qualità/classe semin  
irrig 2, superficie 481, deduzione IE2A, reddito agrario 3,48 €,  
reddito dominicale 2,81 €

foglio 17 particella 907 (catasto terreni), qualità/classe rel acq  
es, superficie 1.

Per una comprensione più dettagliata dello stato dei beni, si rimanda  
anche alla visione dei documenti fotografici.

• **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Per ogni ulteriore informazione si invita a visionare la perizia  
del tecnico in atti, in particolare alle pagg. 3,4,5,6, nonché i  
chiarimenti dallo stesso forniti e le pratiche edilizie allegate ed  
a contattare il Custode "GIVG" di Varese.

• **PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Con riferimento alle pratiche edilizie il perito incaricato della  
redazione dell'elaborato estimativo ha rilevato che l'immobile  
risulta non conforme, ma regolarizzabile (si veda perizia da pag 5  
a pag. 6).

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.

• **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto al debitore in forza di atto di compravendita del 19/02/2008 a firma di Notaio Patrizia Carrara ai nn. 18819/8593 di repertorio, trascritto il 10/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31840/17212 e 31841/17213 e 31842/17214 e 31843/17215.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso, oltre ad essere notificato ai sensi di Legge, sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per 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 SpA, in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione. Le spese per la pubblicità sul PVP, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore precedente.

2. Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per 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 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](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 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 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.

L'estratto conterrà unicamente i seguenti dati: nome del Professionista Delegato, ubicazione, tipologia e consistenza del bene, prezzo base, numero della procedura, data, ora, luogo in cui si procederà all'esame delle offerte ai sensi degli articoli 571 e 572 c.p.c, nome e recapito telefonico del Custode.

Verranno in ogni caso omissi i dati catastali e i confini del bene.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita é effettuata senza incanto e in un unico lotto.

Le offerte di acquisto dovranno tassativamente essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Chiara Lepore sito in Busto Arsizio, via Arona n. 4, entro le ore 12.00 del giorno 14 marzo 2022, giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e 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 deve essere apposta sulla busta.

**La busta dovrà contenere, obbligatoriamente ed a pena di inammissibilità:**

1. offerta di acquisto in marca da bollo da Euro 16,00 indicante:
  - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica 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).

Ai 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 (i.e. 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 é coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, il quale dovrà anch'egli presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

- se l'offerente é minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta é proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia dell'offerta, a Euro 138.000,00 (Euro centotrentottomila/00), prezzo questo corrispondente al prezzo base ribassato non oltre il 25%;

- l'indicazione del termine entro cui si intende pagare e le modalità di pagamento (Qualora non fosse espressamente indicato nell'offerta, il termine per il versamento del saldo prezzo, nonchè degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita;

- la sottoscrizione dell'offerta.

2. fotocopia del documento d'identità fronte-retro e del codice fiscale dell'offerente nonché estratto per riassunto dagli atti di matrimonio con annotazioni marginali 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 dei coniugi. 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;

3. se l'offerente é minorenni, copia autentica del provvedimento autorizzativo del giudice;

4. se l'offerente é coniugato in regime di comunione legale dei beni, fotocopia di un documento d'identità fronte/retro, in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

5. se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

6. qualora l'aggiudicatario intendesse 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 Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione;

7. qualora l'aggiudicatario, in presenza dei requisiti di natura soggettiva e oggettiva e delle specifiche condizioni richieste dalla legge, intendesse avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266 che consente la determinazione della base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sul valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del testo unico in materia di imposta di registro, deve fornire specifica domanda e presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per l'applicazione di quanto disposto dalla legge 266/2005;

8. un assegno circolare non trasferibile, intestato a "**Avv. Chiara Lepore - R.G. 348/2018 Trib. di Busto Arsizio**" per un importo pari al 15% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. All'offerente presente, non aggiudicatario, la cauzione é immediatamente



restituita dopo la chiusura della vendita. **L'offerta non può essere accolta in caso di errata intestazione dell'assegno.**

\*-\*-\*-\*-\*-\*-\*

L'offerta presentata é irrevocabile anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

**Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti e delle spese conseguenti la vendita è di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Alla data e all'ora fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e 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 sarà accolta;
- nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% e non siano presentate istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione ove si possa ritenere che non vi sia la 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 sull'offerta più alta, con rilancio minimo di Euro 1.000,00.= (mille/00). Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- 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.

In caso di aggiudicazione l'offerente sarà tenuto ad effettuare il versamento del saldo prezzo, al netto della cauzione versata, nonché degli ulteriori oneri, dei diritti, delle spese e dei compensi conseguenti alla vendita, come indicate dal Professionista, entro il termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, utilizzando il conto intestato alla procedura le cui coordinate bancarie saranno comunicate dal professionista delegato all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà altresì procedere al versamento del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

In caso di inadempimento entro il termine sopra fissato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita é 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 a riduzione del prezzo.

La vendita forzata non é soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere per alcun motivo revocata. 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 e per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti o 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.

**Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le formalità saranno cancellate a spese e cura della procedura.**

Qualora gli immobili fossero occupati dal debitore o terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario nominato.

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 del D.M. 21/07/2015.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

Maggiori informazioni presso lo studio dell'Avv. Chiara Lepore in Busto Arsizio, via Arona n. 4 (Telefono 0331/323021 - 0331/636754 - indirizzo di posta elettronica: lepore.chiara@gmail.com) **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, 07/12/2021

Il Professionista Delegato

LEPORE CHIARA

2021.12.07.08.34.25

Avv. Chiara Lepore

CH-LEPORE CHIARA

C-18

O-ORDINE DEGLI AVVOCATI DI BUSTO ARSIZIO

2.54.97-VATIT-81311690126

RSA/2048 D18

