

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA con modalità NON TELEMATICA

La sottoscritta avv. Carla E. Gallazzi, con studio in Busto A. via Mameli 16, delegata alle operazioni di vendita dal G.E. dr. NICOLO' GRIMAUDDO per la proc. esecutiva n. 250/2023, ai sensi artt. 569, 570 e 591bis cpc rende noto il seguente

A V V I S O

Il giorno **27 MAGGIO 2024 alle ore 10:00** in Busto A., via Mameli n 16, presso lo studio del professionista delegato, si svolgerà esperimento di ***vendita senza incanto*** (le cui modalità di partecipazione sono di seguito precisate) del 100% del diritto di piena proprietà dell'immobile più avanti descritto, per il prezzo base stabilito in € 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Saranno efficaci anche offerte presentate per un importo pari o superiore ad € 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00); tale offerta ribassata, se fosse l'unica pervenuta al professionista delegato, potrebbe essere valutata ai fini dell'aggiudicazione nel caso in cui non saranno state presentate ex art. 588 cpc istanze di assegnazione o non via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 570 c.p.c. e segg., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al G.E., saranno effettuate a cura del professionista delegato presso il suo studio in Busto A., via Mameli 16, tel. 0331-633133, e-mail: info@studiogallazzi.com, ove potrà inoltre essere acquisita ogni altra informazione, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

E' data facoltà di **visitare, gratuitamente, il compendio immobiliare oggetto del presente avviso, sino a 7 giorni prima del termine per il deposito dell'offerta**

di acquisto, contattando la G.I.V.G. Srl con sede a Busto A. viale Sardegna 3

(tel. 0331/322665 – 0331/320474; fax 0331/1582447 – e-mail: visite.ba@givg.it),

con la quale dovranno essere concordate direttamente le modalità di visita.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Gallarate (VA), via Ezio Rizzato 20, in edificio plurifamiliare senza formale costituzione in Condominio, appartamento al piano 3° abitabile (catastalmente 2° piano), con annessa cantina a piano seminterrato e proporzionale quota di comproprietà dell'area e degli enti e spazi comuni dell'intero edificio.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, tinello-soggiorno con balcone verso via Rizzato, cucina, bagno, due camere da letto.

Superficie commerciale mq 92,00

Confini, da Nord a Nord in senso orario:

appartamento: vano scale comune, affaccio verso cortile comune, affaccio verso cortile comune con al di là via Rizzato;

cantina: corridoio comune di accesso, altra cantina, cortile comune, altra cantina

DATI CATASTALI

Nel N.C.E.U di Varese – Comune di Gallarate - Sez. CR, Foglio 5:

mapp. 4870, sub. 14, Piano S1-2, Ctg A/4, Cl 4, Vani 6, Sup. Totale mq 84, Sup.

Totale escluse aree scoperte mq 83, R.C. € 309,87

CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE

Conformità edilizia:

Denuncia di Costruzione N. 48/1958, intestata a Istituto Case Popolari – Varese, presentata il 11/06/1958 prot. 7355/739, rilasciata il 09/02/1959, agibilità del 05/02/1962.

Sono state rilevate alcune difformità interne all'unità immobiliare.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Conformità urbanistica: l'u.i. risulta conforme.

Conformità catastale: sono state rilevate difformità nelle distribuzioni interne.

La cantina nella visura è indicata a piano S1 mentre nella scheda a piano terreno.

L'immobile risulta regolarizzabile con presentazione di nuove schede catastali sia per l'appartamento che per la cantina.

PROVENIENZA

Atto di compravendita avv. Paola Cianci di Saronno del 07/06/2007 – rep. 14570/10067, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 18/06/2007 ai nn. 93618/48981

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da un terzo con titolo non opponibile alla procedura; è in corso la liberazione dell'appartamento da parte del Custode in forza di ordine di liberazione dell'immobile emesso dal G.E. in data 31.1.24.

AVVISA ALTRESI'

I beni oggetto della procedura sono meglio descritti (oltre che nel presente atto) nella relazione di stima a firma dell'esperto estimatore arch. Sergio Adelfio Camisasca di Busto Arsizio, depositata nella Cancelleria Esec. Immobiliari Tribunale di Busto A. il 27//12/2023, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per lo stato di fatto e di diritto e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, la regolarità amministrativa, urbanistica e catastale, i criteri di stima, la consistenza, disponibilità e stato manutentivo dell'intera proprietà.

Coloro che vorranno partecipare alla vendita sono tenuti a verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

1. Si ricorda che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita; nonché gli onorari, calcolati ex D.M. 227/2015, spettanti al professionista delegato per la redazione del Decreto di Trasferimento, la sua registrazione, trascrizione e voltura. Sono pure a carico dell'aggiudicatario ex L. 47/85 - entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile - le eventuali domande di sanatoria edilizia e/o gli aggiornamenti catastali necessari.
2. La vendita avviene 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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche o le descrizioni del bene 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 per mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, edilizi, catastali, locatizi, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di sanatorie edilizie, 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.

3. L'unità immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Pubblicità legale

Il presente avviso di vendita, oltre che comunicato ai creditori iscritti non comparsi, sarà pubblicato, almeno 45gg prima della data fissata per la presentazione delle offerte, con le modalità seguenti:

- a) tramite ASTALEGALE.NET SpA, **sul Portale Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia**; nel sito ufficiale del Tribunale di Busto Arsizio **www.tribunale.bustoarsizio.giustizia.it** e su **www.astalegale.net**; per estratto **sull'edizione digitale del Newspaper Aste del Tribunale di Busto Arsizio** con campagna pubblicitaria **web marketing**; per estratto, sul quotidiano **La Prealpina**;
- b) tramite Gruppo EDICOM - EDISERVICE S.r.l., attraverso i portali **www.asteanunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.rivistaastegiudiziarie.it** e **www.canaleaste.it**; per estratto, attraverso il servizio **Gestionale Aste**, sui maggiori portali immobiliari privati: **www.casa.it**, **www.idealista.it** e **www.bakeca.it**; nonché sul **Free Press ed. distrettuale Aste Giudiziarie** .
Saranno pure inviate missive ai residenti nelle adiacenze dell'u.i. staggita con il servizio **Postal Target**.

Busto A., 27/02/2024

Il Professionista Delegato

avv. CARLA E. GALLAZZI



- 5 -

Modalità di partecipazione alla vendita senza incanto

(art. 570 cpc e segg.)

- 1) Il giorno **27 MAGGIO 2024 alle ore 10:00** in Busto Arsizio, via Mameli n. 16, presso lo studio dell'avv. Carla E. Gallazzi, professionista delegato, si svolgerà la vendita **senza incanto** del diritto di piena proprietà dei beni sopra descritti per il prezzo base stabilito in € 45.000,00 (quarantacinquemila/00), e con offerta minima di € 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00);
- 2) per partecipare all'asta sarà necessario depositare **offerta irrevocabile di acquisto** in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, in Busto Arsizio via Mameli n 16, **entro le ore 12.00 del 24 MAGGIO 2024** (e in ogni caso nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00).

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita la busta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro.
- 3) L'offerta di acquisto è **irrevocabile, anche nel caso in cui il proponente non sia presente all'asta**, e dovrà contenere:
 - a) domanda di partecipazione con bollo da € 16,00, indicante:
 - 1a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare**

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

- Se l'offerente è persona fisica, fotocopia di documento di identità e del codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero).
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati documento d'identità e codice fiscale del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta.
- Se l'offerente è persona soggetta a tutela legale, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal Tutore/Amministratore di Sostegno munito degli occorrenti poteri risultanti dal provvedimento di nomina e dall'autorizzazione del Giudice Tutelare all'atto di amministrazione straordinaria, entrambi da allegare all'offerta
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto/persona giuridica, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, rilasciato in data non anteriore a una settimana dalla presentazione delle offerte, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- in caso di intervento di un Rappresentante Volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile.

- in caso di Avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza, codice fiscale, permesso o carta di soggiorno, estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero in lingua italiana;

2a) i dati identificativi della procedura e del bene per il quale l'offerta è proposta;

3a) l'indicazione del prezzo offerto e il termine del pagamento del saldo del prezzo stesso (non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione). Il prezzo offerto potrà anche essere inferiore al prezzo base, ma non oltre il 25% (minimo € 33.750,00);

4a) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

5a) qualora l'offerente intendesse avvalersi di agevolazioni fiscali in vigore al momento dell'apertura delle offerte (1^a casa, tassazione sul valore catastale ("prezzo valore"), D.L. 18/16, ecc.), dovrà farne esplicita richiesta o riserva nella domanda.

b) All'offerta dovrà essere allegato, oltre a quanto sopra indicato, un assegno circolare non trasferibile intestato "Trib. Busto A. - RGE 250/2023 avv. Carla E. Gallazzi -", per un importo pari al 15% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

c) Si avvisano gli interessati che l'**offerta non è efficace se:**

- perviene oltre il termine indicato nell'avviso di vendita;
- il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta;
- l'assegno non è circolare e/o erroneamente intestato;
- l'importo della cauzione è inferiore alla misura sopra indicata.

4) Alla data fissata, le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti e delle Parti interessate; si procederà all'esame delle offerte che saranno vincolanti anche in assenza del relativo offerente e si adotteranno i seguenti provvedimenti:

- ❖ in caso di unica offerta valida, pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà accolta;
- ❖ in presenza di più offerte valide, si procederà, in ogni caso e contestualmente, a gara sulla base della offerta più alta, con rilancio minimo dell'importo determinato dal professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà rilanciato offrendo il prezzo più alto;
- ❖ in caso di unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25%, quindi non inferiore a € 33.750,00 e non siano state presentate ex art. 588 cpc istanze di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione quando si possa ritenere che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;
- ❖ in caso di più offerte inferiori al prezzo base di non oltre il 25%, ed in mancanza di istanze di assegnazione, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, con rilancio minimo dell'importo determinato dal

professionista medesimo che ne curerà l'indicazione a verbale prima dell'inizio della gara. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto;

- ❖ 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;
- ❖ se venissero presentate ex art. 588 cpc istanze di assegnazione e il prezzo offerto all'esito della gara fosse inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Al termine dell'udienza, saranno immediatamente restituite le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

- 5) In caso di **aggiudicazione**, l'offerente è tenuto - **nel termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione** - al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, come da indicazioni che lo stesso professionista preciserà con raccomandata o a mezzo pec.

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

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

- 7) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

Busto A., 27/02/2024

Il Professionista Delegato

avv. CARLA E. GALLAZZI

