

**Tribunale Civile e Penale di Busto Arsizio**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.E. 82/2024**

**Giudice dell'Esecuzione dottor Marco LUALDI**

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 82/2024, delegata per le operazioni di vendita alla sottoscritta dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio in Legnano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, con studio in Legnano, Piazza Ezio Morelli n. 9,

promossa da:

-

**creditore procedente**

nei confronti di:

-

**debitori eseguiti**

**Avviso di vendita senza incanto**

La sottoscritta dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio in Legnano, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in virtù di provvedimento del 10 luglio 2024 a firma del dottor Marco LUALDI visto il D.L. n. 83/2015 convertito nella Legge n. 132/2015,

**AVVISA**

che il giorno **27 novembre 2024 alle ore 12:00**, presso il suo studio in Legnano, Piazza Ezio Morelli n. 9, è fissata la **vendita senza incanto - con modalità non telematica - (1° esperimento di vendita)**, dell'immobile pignorato in calce meglio descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, quote di comproprietà condominiali, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, alle seguenti modalità:

1. la vendita avrà luogo in unico lotto;
2. il prezzo base è stabilito in **euro 60.000 (sessantamila)**.
3. l'immobile sarà visitabile sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto di cui infra, contattando il nominato Custode Giudiziario;
4. gli offerenti dovranno presentare **in busta chiusa** apposita offerta di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00 **entro le ore 12:00 del giorno 26 novembre 2024** presso lo studio del professionista delegato, sito in Legnano, Piazza Ezio Morelli n. 9, tenendo presente che:
  - a) la parte esterna della busta chiusa dovrà contenere la sola indicazione delle generalità di chi presenta/deposita la busta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato e della data della vendita; nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta;
  - b) **l'offerta d'acquisto dovrà contenere i dati**

identificativi del bene per il quale viene formulata

l'offerta, l'indicazione della somma che si offre in pagamento, che potrà anche essere inferiore rispetto al prezzo base indicato purchè non inferiore di oltre 1/4 (un quarto) del prezzo base (**e quindi non inferiore ad euro 45.000 (quarantacinquemila)**) oltre alle generalità complete, il codice fiscale ed il regime patrimoniale dell'offerente che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà 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 dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, dovrà essere allegata documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (certificato o visura camerale del Registro Imprese, Procura in originale o in copia autentica, atto di nomina che giustifichi i poteri, ecc...); se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

c) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di riconoscimento, in corso di validità, del soggetto che sottoscrive la proposta di acquisto nonchè un assegno circolare NON trasferibile intestato a:

**"Tribunale di Busto Arsizio - RGE n. 82/2024 - Fresca  
Fantoni Carla",**

**per un importo non inferiore al 15% (quindici per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà poi trattenuta in caso di eventuale mancato versamento del saldo de prezzo;** si precisa che, nel caso in cui la dicitura per l'intestazione dell'assegno circolare (sopra indicata) dovesse essere troppo lunga, è possibile "omettere" il nome del delegato, e quindi intestarlo semplicemente a:

**"Tribunale di Busto Arsizio - RGE n. 82/2024";**

d) l'offerente dovrà espressamente dichiarare di aver preso visione della relazione di stima;

e) le offerte presentate sono da ritenersi irrevocabili;

f) all'apertura delle buste, si procederà all'esame delle offerte che saranno "vincolanti" anche in assenza dell'offerente;

g) qualora siano presentate più offerte valide verrà indetta (ex art. 573 c.p.c.) una gara tra gli offerenti, con rialzo minimo indicato dal Professionista prima dell'inizio della gara;

h) nell'ipotesi in cui venga formulata un'unica offerta inferiore al prezzo base di non più del 25% (venticinque per cento) 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;

i) 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;

1) 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;

5. entro centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già depositata, nelle modalità indicate dal Professionista Delegato alla vendita, stipulando eventualmente un mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

6. entro centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere al Notaio delegato alla vendita gli ulteriori oneri, diritti e spese di vendita, come da lui indicato; in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa (salva e impregiudicata la condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.);

7. l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura;

8. la liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario;

9. si fa presente che eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche, ovvero le descrizioni del bene, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento e a riduzione del prezzo; che 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, difformità della cosa venduta ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dare luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo;

10. ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario/assegnatario, così come la metà del compenso del Professionista Delegato relativa 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'articolo 2 comma 7 del D.M. 227 del 15 ottobre 2015;

11. si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello

precedente;

## 12. PUBBLICITA':

\* 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) e 631 bis del c.p.c., a cura di Astalegale.net S.p.A., in qualità di Soggetto Legittimato alla Pubblicazione.

\* Pubblicazione da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per il termine delle offerte, ai sensi degli articoli 571 e 572 del c.p.c. sui seguenti canali pubblicitari - ai sensi dell'art. 490 (II e III comma) del c.p.c.:

### a) Per il tramite 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 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 di un 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.**

\*\*\*\*\*

Custode giudiziario dell'immobile è la società "G.I.V.G. S.R.L.", sede operativa in Busto Arsizio (VA), Viale Sardegna n. 3, tel. 0331/322665-320474, "mail": [visite.ba@givg.it](mailto:visite.ba@givg.it), alla quale è possibile rivolgersi al fine di concordare una eventuale visita presso l'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è costituito da porzione immobiliare sita in Comune di Busto Arsizio (VA), Via Volturmo n. 10, e precisamente:

a) appartamento sito al piano terra, composto da due locali e servizi;

b) ripostiglio al piano terra;

Detta porzione immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati di Busto Arsizio alla sezione BU, foglio 10, mappale 5219 (cinquemiladuecentodiciannove), come segue:

- quanto indicato alla lettera a) al subalterno 19 (diciannove), Via Volturmo n. 10, piano T, categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita catastale euro 210,42;
- quanto indicato alla lettera b) al subalterno 15 (quindici), Via Volturmo n. 10, piano T, categoria C/2, classe 5, metri quadri 12, rendita catastale euro 30,37.

\*\*\*\*

Per la documentazione urbanistica e per tutti i dettagli relativi all'immobile si rinvia alla perizia di stima redatta dall'ing. Alessandro MONTONATI in data 27 maggio 2024, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed alla quale si fa integrale rinvio.

A tal fine si consiglia leggere i capitoli 7 e 8 relativi alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene.

Legnano, 29 luglio 2024.

dr.ssa Carla Fresca Fantoni, Notaio delegato.

